



**LEI COMPLEMENTAR Nº 303 DE 07 DE DEZEMBRO DE 2020.**  
*Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Cotia e dá outras providências.*

**ROGÉRIO FRANCO**, Prefeito do Município de Cotia, no uso de suas atribuições legais,

**FAÇO SABER** que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

### CAPÍTULO I

#### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º.** Este Código disciplina, no município de Cotia, os procedimentos administrativos e executivos e as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras, edificações e equipamentos, inclusive os destinados ao funcionamento de órgãos ou serviços públicos, sem prejuízo do disposto nas legislações federal e estadual pertinentes, no âmbito de suas respectivas competências.

**Parágrafo único.** Este Código aplica-se também às edificações existentes, quando os proprietários pretenderem reformá-las, mudar seus usos ou ampliá-las.

**Art. 2º.** Esta Lei Complementar tem como objetivos:

**I.** orientar os projetos e as execuções das obras e edificações no Município de Cotia, visando ao progressivo aperfeiçoamento da construção e o aprimoramento da arquitetura das edificações;



**II.** assegurar a observância e promover a melhoria dos padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto das edificações de interesse para a comunidade.

**Art. 3º.** Para os efeitos de aplicação deste Código serão adotadas as seguintes definições:

**I. Abrigo removível:** construção estruturada em madeira ou metal, com cobertura em telhas, vidro, policarbonato e ou materiais similares removíveis para cobertura de veículos, possuindo abertura em pelo menos dois lados. Deve estar posicionado no recuo frontal e/ou lateral, ou entre edificações secundárias e principal, caso não ocorra impedimento das associações de loteamentos;

**II. Acessibilidade:** possibilidade e condição de alcance, percepção e entendimento para a utilização com segurança e autonomia de edificações, espaço, mobiliário, equipamento urbano e elementos;

**III. Acréscimo ou aumento:** ampliação de área de edificação construída existente em uma mesma propriedade, ligada ou não a mesma, que no sentido horizontal ou vertical, formam novos compartimentos ou ampliam os já existentes, considerando-se como legalmente existente a obra já aprovada e com respectivo habite-se;

**IV. Ad usucapionem:** é a ocupação que se prolonga pelo tempo definido em lei e que dá ao seu titular a aquisição do domínio, ou seja, a que enseja o direito de propriedade;

**V. Afastamento:** distância entre o limite externo da projeção da construção até o alinhamento, às divisas do lote, ao eixo da via pública ou a outra referência determinada em lei, descontados os beirais e os balanços quando possuírem dimensionamento permitidos menores que 0,80 m;



**VI. Alinhamento:** linha legal que limita o terreno e a via ou logradouro público existente;

**VII. Alvará:** instrumento de licença ou de autorização para construir ou reformar;

**VIII. Ampliação:** Alteração no sentido de tornar maior a construção;

**IX. Andaime:** é a estrutura de caráter provisório, destinada a permitir a sustentação de materiais, ferramentas e operários da obra, na construção ou acabamento de paredes externas, devendo possuir dispositivos de segurança que evite a queda de operários ou de coisas no solo;

**X. Andar:** é o volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos, ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura, sendo o **Andar térreo** aquele cujo piso seja o mais próximo em diferença de nível com no máximo 1,50 m, acima do passeio público, em relação ao principal acesso de pedestres na edificação;

**XI. Antecâmara:** é o ambiente de pequena dimensão e de passagem obrigatória, construída entre um cômodo que se pretenda manter isolado pôr razões de segurança ou higiene de outros cômodos da edificação;

**XII. Área:**

- a) **Área construída:** mesmo que área edificada;
- b) **Área livre ou espaço livre:** é a parte do lote não ocupada pelas projeções ortogonais, no plano horizontal do lote, das edificações nela existentes, com exceção dos beirais dos telhados, que não serão tomados em projeção quando menor ou igual a 0,80 m;
- c) **Área de frente:** é a situada entre o alinhamento do lote e a fachada frontal do edifício;
- d) **Área de fundo:** é a situada entre o fundo do lote e a fachada posterior do corpo principal da edificação;



- e) **Área ou espaço livre aberto:** é aquela cujo perímetro tem um de seus lados constituídos pelo alinhamento do lote, no todo ou parcialmente, ou que possua parte do perímetro aberto para corredor com largura igual ou superior às dimensões mínimas, estabelecidas por essa legislação, para áreas ou espaços livres abertos, ou, quando possuir abrigo para veículos ou área de serviço, desde que vazadas em ambas as extremidades;
- f) **Área ou espaço livre fechado:** é aquela cujo perímetro é constituído por paredes da edificação ou linhas divisórias do lote, ou que possua parte do perímetro aberto para corredor com largura não inferior às dimensões mínimas estabelecidas por essa legislação, para áreas ou espaços livres fechados;
- g) **Área construída ou edificada:** é a área de construção projetada sobre o plano horizontal do terreno, acrescida das áreas de construção projetadas sobre os planos horizontais dos demais pavimentos ou pisos, se existentes;
- h) **Área útil:** é a área construída, subtraída dos espaços ocupados pelas paredes, colunas ou elementos construtivos que não permitam sua utilização;
- i) **Área ocupada:** é a projeção, em plano horizontal da área construída situada acima do nível do solo;
- j) **Área de acumulação:** espaço destinado a parada eventual de veículos, situado entre o alinhamento da rua e portão ou cancela dos empreendimentos com portaria para controle de acesso de seus moradores;
- k) **Área de construção:** soma das áreas dos pisos utilizáveis, cobertos, de todos os pavimentos de uma edificação;
- l) **Área institucional:** são áreas destinadas às edificações ou equipamentos públicos, como praças, ginásio de esportes, área de lazer, escolas, postos de saúde, entre outros, previstas no artigo 4º, inciso I, da Lei Federal nº 6.766, 19 de dezembro de 1979 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano), destacados de



empreendimentos legalmente aprovados tais como condomínios residenciais multifamiliares, condomínio de lotes ou loteamentos;

**m) Área de Recuo:** Espaço livre e desembaraçado em toda a altura da edificação;

**n) Área Verde:** Área destinada para plantio e utilização de árvores, arbustos e grama, sempre possuindo piso permeável, passível de utilização para lazer e prática de atividades esportivas;

**XIII. Apartamento:** unidade residencial autônoma em edificação residencial multifamiliar, de hotelaria ou assemelhada;

**XIV. Aprovação de projeto:** ato administrativo que precede o licenciamento das obras de construção, ampliação ou reforma;

**XV. Associação Brasileira de Normas Técnicas:** ABNT;

**XVI. Ático:** pavimento de cobertura de uma edificação, possuindo área coberta menor que a dos pavimentos inferiores, não habitável e com pé direito de no máximo 2,20m (dois metros e vinte centímetros), podendo ser utilizado para equipamentos e manutenção;

**XVII. Átrio ou saguão de entrada:** é o mesmo que vestíbulo ou simplesmente entrada, sendo um espaço para recepção, reconhecimento e autorização de ingresso à um acesso principal de uma edificação;

**XVIII. Aumento de área:** é o mesmo que ampliação, ou acréscimo de área a ser construída;

**XIX. Auto de Infração:** é o instrumento descritivo de ocorrência que, por sua natureza, características e demais aspectos peculiares, denote o cometimento de irregularidades que constituam infração aos dispositivos da legislação;



**XX. Averbação:** é o ato de registrar junto ao Oficial de Registro de Imóveis, que consolida, altera ou acrescenta fatos de direito na matrícula original de um lote ou de uma edificação construída;

**XXI. Balanço:** é a parte da construção que, em qualquer pavimento, excede em projeção as áreas do pavimento situado imediatamente abaixo em projeção;

**XXII. Baldrame ou sapata:** bases estruturais onde se apoiam paredes;

**XXIII. Balcão:** é a construção em balanço, aberta em pelo menos 3 lados, composta basicamente de um piso com muretas e de paredes ou gradis baixos como elemento de proteção;

**XXIV. Beiral:** prolongamento do telhado que sobressai das paredes externas da edificação;

**XXV. Bicicletário:** espaço de uso coletivo para estacionamento de bicicletas;

**XXVI. Circulação:** elemento de composição arquitetônica, horizontal ou vertical, cuja função é possibilitar a interligação entre unidades autônomas, compartimentos ou ambientes de qualquer natureza;

**XXVII. Coeficiente de aproveitamento:** é a relação entre a soma das áreas construídas sobre o terreno e a área total desse mesmo terreno;

**XXVIII. Croqui:** esboço preliminar de um projeto;

**XXIX. Compartimento:** cada uma das divisões de uma edificação;

**XXX. Container:** recipiente de metal ou madeira, geralmente de grandes dimensões, destinado ao acondicionamento e transporte de carga em navios, trens, as vezes utilizado também para fins habitacionais ou alojamento provisório durante execução de obras;

**XXXI. Construção:** é o ato de edificar uma obra nova qualquer;





**XXXII. Coroamento:** é o elemento de vedação que envolve o ático;

**XXXIII. Corredor:** local de circulação interna de uma edificação, confinado, que serve de comunicação horizontal entre dois ou mais compartimentos ou unidades autônomas;

**XXXIV. Cota:** distância vertical entre um ponto do terreno e um plano horizontal de referência; número colocado sobre uma linha fixa auxiliar traçada em paralelo com uma dimensão ou ângulo de um desenho técnico, que indica o valor real de distância entre dois pontos ou abertura correspondente, no mesmo representado;

**XXXV. Declividade:** relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;

**XXXVI. Deficiência:** redução, limitação ou inexistência das condições de percepção das características do ambiente, mobilidade e utilização de edificações, espaço, mobiliário, equipamento urbano e elementos, em caráter temporário ou permanente;

**XXXVII. Demolição:** derrubamento parcial ou total de uma edificação, muro ou instalação;

### **XXXVIII. Dependências:**

- a) **Dependências de uso comum:** conjunto de dependências ou instalações da edificação que poderão ser utilizadas em comum por todos ou por parte dos titulares de direito das unidades autônomas;
- b) **Dependências de uso privativo:** conjunto de dependências de uma unidade autônoma cuja utilização é reservada aos respectivos titulares de direito;

**XXXIX. Desdobro:** ato de subdividir ou parcelar lote resultante de loteamento ou desmembramento aprovado;



**XL. Desmembramento:** ato de subdividir glebas em lotes destinados a edificações, com aproveitamento de sistema viário existente, desde que não implique abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

**XLI. Divisa:** Linha limítrofe de uma gleba, lote ou terreno;

**XLII. Domos:** abertura convexa vertical com a finalidade de propiciar ventilação e iluminação zenital;

**XLIII. Edícula:** edificação complementar a edificação principal, localizada obrigatoriamente junto a divisa de fundo do lote e não possuindo continuidade de construção com o edifício principal;

**XLIV. Edificar:** é o mesmo que construir edifícios;

**XLV. Edificação:** obra destinada a abrigar atividades humanas, instalações, equipamentos ou materiais, sendo:

- a) **Edificação permanente:** é aquela de caráter duradouro;
- b) **Edificação transitória:** é aquela de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte;
- c) **Edificação residencial unifamiliar:** é a que constitui unidade independente, não integrante de um grupo de edificações projetadas e construídas em conjunto, e contendo apenas uma unidade autônoma residencial para um único núcleo familiar;
- d) **Edificação de residências agrupadas horizontalmente:** são duas ou mais unidades autônomas residenciais, agrupadas de forma a terem paredes e outros elementos construtivos em comum, mas com áreas privativas para acesso e circulação;
- e) **Edificação residencial multifamiliar:** são duas ou mais unidades residenciais autônomas integradas numa mesma edificação, de forma a terem elementos construtivos em comum, tais como, corredores, escadas, vestíbulos etc.;





f) **Edificação de uso misto:** edificação cuja ocupação é diversificada, englobando mais de um uso;

**XLVI. Elevador:** Equipamento mecânico que executa o transporte em altura, de pessoas e mercadorias;

**XLVII. Embargo:** ato administrativo que determina a paralisação de uma obra ou serviço;

**XLVIII. Equipamento:** elemento destinado a guarnecer ou completar uma edificação, a esta integrando-se, sendo:

a) **Equipamento permanente:** é aquele de caráter duradouro;

b) **Equipamento transitório:** é aquele de caráter não permanente, passível de montagem, desmontagem e transporte, sendo passíveis de emissão de alvará de instalação e posterior emissão de auto de conclusão;

**XLIX. Escada:** elemento de composição arquitetônica cuja função é possibilitar a circulação vertical entre dois ou mais pisos de diferentes níveis, constituindo uma sucessão de, no mínimo, três degraus;

**L. Especificação:** discriminação dos materiais e serviços empregados na construção;

**LI. Estacionamento:** local coberto ou descoberto destinado à guarda de veículos;

**LII. Fachada:** Vista em elevação das paredes externas de uma edificação;

**LIII. Faixa sanitária (viela sanitária):** área "*non aedificandi*" cujo uso está vinculado a servidão de passagem, para efeito de drenagem, manutenção de vegetação, captação de águas ou rede de esgotos, e ainda respectivos espaços para manutenção e limpeza;



**LIV. Faixa de desaceleração de veículos:** É a faixa utilizada para redução de velocidade do veículo até o acesso do imóvel, portaria ou logradouro público de saída da via principal;

**LV. Faixa de aceleração de veículos:** É a faixa utilizada para aceleração do veículo até atingir a velocidade necessária para acesso de via principal;

**LVI. Forro:** designação para o material de acabamento dos tetos dos compartimentos, sendo **Forro falso** aquele removível, de material leve, geralmente suspenso de laje ou estrutura de telhado;

**LVII. Frente do lote:** é a linha do perímetro do lote dada pelo alinhamento com o logradouro público;

**LVIII. Fundação ou alicerce:** conjunto de estacas e sapatas responsáveis pela sustentação da obra;

**LIX. Fundo do lote:** é o lado oposto à frente do lote, sendo que, quando de esquina, considerar-se-á o fundo do lote, o lado oposto à frente do lote determinado no título de propriedade;

**LX. Gabarito máximo:** Altura máxima permitida, compreendida entre a soleira de entrada da edificação e abaixo da última laje de cobertura executada;

**LXI. Galeria comercial:** conjunto de lojas servido por uma circulação horizontal e/ou vertical, com acesso à via pública, ventilação permanente, e dimensionada de forma a permitir o acesso e a ventilação de lojas e serviços a ela dependentes;

**LXII. Garagem:** local coberto da edificação onde são estacionados ou guardados veículos;

a) **Garagem individual:** é o espaço destinado ao estacionamento de uso privativo de uma unidade autônoma, aberto, destinado ao



estacionamento de automóveis ou similares, sendo o mesmo que abrigo de autos;

b) **Garagens coletivas:** o espaço destinado a estacionamento, para vários veículos, reservados para os usuários de determinada edificação;

c) **Garagens comerciais:** são aquelas destinadas à locação de espaço para estacionamento ou guarda de veículos, podendo ainda nelas haver serviços de lavagem, lubrificação e abastecimento;

**LXIII. Guarda-corpo:** barreira protetora vertical, maciça ou não, delimitando as faces laterais abertas de escadas, rampas, patamares, terraços, balcões, mezaninos etc.;

**LXIV. Guia:** é o elemento de separação entre o passeio público e o leito carroçável da via pública;

**LXV. Habite-se:** atestado de verificação da regularidade e habitabilidade da obra quando da sua conclusão, correspondendo à autorização da Prefeitura para a sua ocupação ou uso da edificação;

**LXVI. Habitação:** Lugar em que se habita, casa, lugar de morada, residência, vivenda, domicílio, sendo:

a) **Habitação coletiva:** edificação usada para moradia de grupos de pessoas, tais como casas geriátricas, pensionatos, conventos etc.;

b) **Habitação multifamiliar:** edificação usada para moradia em unidades residenciais autônomas, caracterizada pela propriedade de fração ideal do terreno;

**LXVII. Habitável:** local que pode servir de habitação ou feito para se habitar;

**LXVIII. Hall:** Dependência de uma edificação, que serve de ligação entre outros compartimentos;



**LXIX. Hospedaria:** edificação usada para serviços de hospedagem cujos compartimentos destinados a alojamentos são, predominantemente, do tipo quarto (dormitórios isolados);

**LXX. Hotel:** edificação usada para serviços de hospedagem cujos compartimentos destinados a alojamentos são, exclusivamente, das espécies apartamento (dormitório com banheiro privativo) e suíte, considerando-se **Hotel residência** o hotel ou assemelhado, com equipamentos de cozinha nos apartamentos, independentemente da razão social ou nome-fantasia utilizado (apart-hotel, flat-service, residence- service e outros);

**LXXI. Índice de Aproveitamento:** relação entre a área total de construção e a área de superfície do lote;

**LXXII. Infração:** Violação da legislação;

**LXXIII. Interdição:** ato administrativo que impede a ocupação de uma edificação;

**LXXIV. Instalações sanitárias:** entende-se como instalação sanitária o local destinado ao asseio corporal e/ou ao atendimento das necessidades fisiológicas de excreção. É proibida a utilização das instalações sanitárias para outros fins que não aqueles previstos;

**LXXV. Jirau:** mezanino construído de materiais removíveis;

**LXXVI. Lavabo:** pequeno banheiro que contém uma pia e um vaso sanitário;

**LXXVII. Lance de escada:** série ininterrupta de, no mínimo, três degraus (espelhos), limitado a dezesseis degraus (espelhos);

**LXXVIII. Lavatório:** Bacia para lavar as mãos, com água potável ligada ao sistema de esgoto;

**LXXIX. Levantamento planialtimétrico:** levantamento planialtimétrico é uma representação gráfica do relevo que descreve o



terreno com exatidão e nele são anotadas as medidas planas, ângulos e diferenças de nível (inclinação) do terreno em questão;

**LXXX. Licenciamento da obra:** ato administrativo que concede licença e prazo para início e término de uma obra, compondo-se de Projeto Aprovado e Alvará de Execução;

**LXXXI. Lindeiro:** limítrofe;

**LXXXII. Local de reunião de público:** ocupação ou uso de uma edificação ou parte dela, onde se reúnem pessoas, tais como auditórios, assembleias, cinemas, teatros, tribunais, clubes, estações de passageiros, igrejas, salões de baile, museus, bibliotecas, estádios desportivos, circos e assemelhados;

**LXXXIII. Logradouro público:** espaço de domínio público e de uso comum do povo;

**LXXXIV. Loja:** tipo de edificação ou compartimento destinado, basicamente, à ocupação comercial varejista e à prestação de serviços;

**LXXXV. Lote urbano:** é o terreno resultante de parcelamento do solo para fins urbano e registrado como lote edificável;

**LXXXVI. Marquise:** balanço constituindo cobertura, localizado na fachada frontal da edificação, destinada a servir de proteção, em edificações comerciais com altura mínima de 3,00m, avançando sobre o passeio público;

**LXXXVII. Meio-fio:** bloco de cantaria ou concreto que separa o passeio da faixa de rolamento do logradouro;

**LXXXVIII. Mezanino:** piso intermediário entre o piso e o teto de um compartimento, subdividindo-o parcialmente;

**LXXXIX. Mobiliário:** é o elemento construtivo não enquadável como edificação ou equipamento, considerando-se **Mobiliário urbano** um termo coletivo para objetos e equipamentos instalados em ruas e estradas para diversos fins;



**XC. Movimento de terra:** é intervenção no perfil topográfico natural do terreno com equipamento ou máquinas de terraplenagem, que promovem uma reconformação topográfica necessária para adequação ao projeto que se queira implantar;

**XCI. Muro de arrimo:** muro estruturado destinado a suportar desnível de terreno superior a 1,00m;

**XCII. Nivelamento:** é a fixação por parte da Prefeitura, das cotas altimétricas do logradouro público;

**XCIII. Normas Técnicas Brasileiras:** são normas ou critérios aprovados ou recomendados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT, órgão oficial, que com relação à edificação é encarregado de normatizar medidas, dosagens e as qualidades físicas, químicas e outras dos materiais de construção, além de estabelecer coeficientes de segurança e normas de cálculos estruturais de um modo geral;

**XCIV. Obra:** realização de trabalho em imóvel, desde seu início até sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior, sendo;

- a) **Obra emergencial:** obra de caráter urgente, essencial à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade de um imóvel;
- b) **Obra complementar:** é a edificação secundária, ou parte da edificação que, funcionalmente, complementa a atividade principal desenvolvida no imóvel;

**XCV. Para-raios:** dispositivo destinado a proteger as edificações contra o efeito dos raios;

**XCVI. Paramento:** nome dado às duas superfícies verticais aparentes de uma parede, sendo paramento interno e paramento externo;

**XCVII. Passagem:** circulação, coberta ou não, com pelo menos um de seus lados aberto;





**XCVIII. Passeio e calçada:** parte do logradouro público destinada ao trânsito de pedestres, sempre mais alto que a rua;

**XCVIX. Patamar:** piso situado entre dois lanços sucessivos de uma mesma escada;

**C. Pavimento:** parte de uma edificação situada entre a face superior de um piso acabado e a face superior do piso seguinte, ou entre a face superior de um piso acabado e o teto acima dele, se não houver outro piso acima; conjunto de dependências situadas no mesmo nível, compreendidas entre dois pisos consecutivos, sendo **Pavimento em pilotis ou pilotis** o conjunto de colunas de sustentação partindo da fundação do prédio que deixa livre o pavimento, o qual deverá estar predominantemente aberto em seu perímetro;

**CI. Pé-direito:** distância vertical medida entre o piso acabado e a parte inferior do teto de um compartimento, ou do forro, se houver;

**CII. Peça descritiva:** é o texto descritivo de elementos ou serviços para compreensão de uma obra, tal como especificação de componentes a serem utilizados e índices de desempenho a serem obtidos;

**CIII. Peça gráfica:** é a representação gráfica de elementos para a compreensão de um projeto ou obra, elaborada de acordo com as Normas Técnicas;

**CIV. Peitoril:** superfície horizontal de fecho inferior de uma janela, ou face superior de uma mureta, parapeito ou guarda de alvenaria de terraços, balcões e varandas; por extensão, medida vertical entre esta superfície e o piso interno da dependência onde se acha situada;

**CV. Perfil do terreno:** situação topográfica existente, objeto do levantamento físico que serviu de base para a elaboração do projeto e/ou constatação da realidade;



**CVI. Perfil original do terreno:** aquele constante de levantamentos aerofotogramétricos anteriores ou do loteamento aprovado, refletindo a realidade topográfica existente antes de qualquer movimento de terra no imóvel;

**CVII. Pérgola:** construção com elementos horizontais (vigas) ou inclinados superiores, distanciados regularmente, sem constituir cobertura;

**CVIII. Platibanda:** mureta ou balaustrada construída no coroamento de uma fachada, para seu arremate, e, ao mesmo tempo, para ocultar a vista do telhado ou constituir guarda de terraço;

**CIX. Piso:** plano ou superfície de acabamento inferior de um pavimento;

**CX. Poço:** poço de ventilação e/ou iluminação. Vão livre interno à edificação destinado a promover a iluminação e/ou ventilação desta;

**CXI. Porão:** é o espaço não habitável da edificação e situado imediatamente sob o pavimento térreo;

**CXII. PCD (Pessoa com Deficiência):** descrição para pessoa que possui alguma deficiência permanente de natureza física, mental, intelectual ou sensorial;

**CXIII. Profundidade do lote:** é o quociente entre a área do lote (A) e a frente do mesmo lote (f)  $p = A/f$ , sendo que, no caso de um lote com frente para 2 (dois) logradouros, a profundidade será considerada como o maior valor de (p), e, quando a concordância entre os dois lados que formam uma esquina é circular, as frentes serão medidas considerando-se o prolongamento dos lados, concordados como se a curva não existisse;

**CXIV. Projeto:** peça gráfica apresentada para ser submetido à análise e aprovação de órgãos públicos, e podem ser subdivididos da seguinte forma:



- a) **Projeto modificativo:** qualquer alteração de uma edificação legalmente aprovada, dentro do prazo de validade de seu alvará;
- b) **Projeto legal de arquitetura:** peças gráficas para apresentação em órgão público com o objetivo de aprovação junto à Prefeitura Municipal da construção de edificação perante as leis e as regras urbanas municipais;

**CXV. Quadra:** área limitada por três ou mais logradouros adjacentes;

**CXVI. Rampa:** elemento de composição arquitetônica cuja função é possibilitar a circulação vertical entre desníveis, através de um plano inclinado;

**CXVII. Reconstrução:** é a obra destinada à recuperação e recomposição da edificação, motivada pela ocorrência de incêndio ou outro sinistro fortuito, mantendo-se todas as características anteriores;

**CXVIII. Recuo:** é a distância entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote, existindo 3 tipos de recuo:

- a) recuo de frente;
- b) recuo(s) lateral(is);
- c) recuo de fundos;

**CXIX. Reentrância:** espaço aberto que fica recuado do plano da fachada onde se situa;

**CXX. Reforma:** obra que implica uma ou mais das seguintes modificações, com ou sem alteração de uso: área edificada, estrutura, compartimentação, volumetria;

**CXXI. Reparo:** obra ou serviços destinados à manutenção de um edifício, sem implicar em mudança de uso, acréscimo ou supressão de área, alteração da estrutura, da compartimentação, da volumetria, e dos espaços destinados a circulação, iluminação e ventilação;



**CXXII. Restauro ou restauração:** recuperação de edificação tombada ou preservada, de modo a restituir-lhe as suas características originais;

**CXXIII. Sacada:** parte da edificação em balanço em relação à parede externa do prédio, tendo, pelo menos, uma face aberta para o espaço livre exterior;

**CXXIV. Saguão ou hall:** compartimento de entrada em uma edificação, onde se encontra ou que pode dar acesso à escada; local de acesso aos elevadores, tanto no pavimento térreo como nos demais pavimentos;

**CXXV. Saliência:** elemento arquitetônico da edificação que se destaca em relação ao plano de uma fachada;

**CXXVI. Sarjeta:** Escoadouro, nos logradouros públicos, para as águas de chuva;

**CXXVII. Serviço do Patrimônio Histórico, Artístico e Natural do Município:** SEPHAN;

**CXXVIII. Sobreloja:** piso intermediário situado entre o piso e o teto da loja, com acesso exclusivo através desta e sem utilização como unidade autônoma, ocupando até o máximo de metade da área de loja;

**CXXIX. Sótão:** pavimento resultante do aproveitamento do vão sob a cobertura da edificação em que a face superior da laje de piso esteja em nível igual ou superior ao do início do telhado com inclinação inferior a 45° (quarenta e cinco graus);

**CXXX. Subestrutura de fundação:** o elemento estrutural de fundação que tem como principal função transmitir, em totalidade, os esforços provenientes da superestrutura para o solo, como exemplo, vigas baldrames, brocas, sapatas, estacas, tubulões etc.;

**CXXXI. Subsolo:** pavimento situado abaixo do nível natural do terreno, ou de outra referência de nível definida em lei;



**CXXXII. Suíte:** dormitório em uma edificação de uso residencial, que tem anexo um banheiro exclusivo, podendo ainda possuir quarto de vestir, saleta íntima e/ou closet; ou, em hotéis e hospitais, acomodação constituída de dormitório, banheiro e saleta;

**CXXXIII. Tapume:** vedação provisória usada durante a construção;

**CXXXIV. Taxa de ocupação:** é a relação entre a área de projeção ocupada pela edificação, num terreno, e a área desse mesmo terreno;

**CXXXV. Telhado:** qualquer tipo de cobertura em uma edificação, considerando-se **Telhados verdes ou Tetos verdes** aqueles consistentes na implantação de solo e vegetação em uma camada impermeabilizada nas coberturas das edificações;

**CXXXVI. Telheiro:** edificação rudimentar fechada somente em uma face, ou, no caso de encostar nas divisas do lote, somente nestes locais, tendo, no mínimo, uma face completamente aberta, em qualquer caso;

**CXXXVII. Terraço:** local descoberto sobre uma edificação ou ao nível de um de seus pavimentos, acima do nível final do terreno, constituindo piso acessível e utilizável;

**CXXXVIII. Terreno natural:** superfície do terreno na situação em que se apresenta ou apresentava na natureza;

**CXXXIX. Testada:** é a medida do lote, dada pelo alinhamento com o logradouro público;

**CXL. Teto:** acabamento inferior dos pisos intermediários ou vedação entre o último pavimento e a cobertura do prédio;

**CXLI. Toldo:** elemento de proteção de caráter provisório de material leve e facilmente removível, do tipo lona ou similar;



**CXLII. Unidade autônoma:** edificação, ou parte dela, composta de compartimentos e instalações de uso privativo, constituindo economia independente;

**CXLIII. Uso predominante:** ocupação principal para a qual a edificação, ou parte dela, é usada ou foi projetada para ser usada, devendo incluir as ocupações subsidiárias que são parte integrante desta ocupação principal;

**CXLIV. Uso residencial:** ocupação ou uso da edificação, ou parte da mesma, por pessoas que nela habitam de forma constante ou transitoriamente;

**CXLV. Varanda:** parte da edificação, não em balanço, limitada pela parede perimetral do edifício, tendo pelo menos uma das faces abertas para o espaço livre exterior;

**CXLVI. Vão livre:** é a distância entre dois apoios, medida entre suas faces internas;

**CXLVII. Verga:** peça superior do marco de uma esquadria, ou paramento inferior da parede que delimita superiormente o vão de uma porta ou janela; por extensão, distância vertical entre esta superfície e o forro do compartimento considerado;

**CXLVIII. Vestíbulo:** ver átrio;

**CXLIX. Via:** é o logradouro público destinado ao trânsito de pedestres e/ou veículos;

**CL. Viela sanitária:** é a área do terreno "*non aedificandi*" destinada a passagem de equipamentos de serviços;

**CLI. Vistoria:** diligência ou inspeção efetuada por autoridade ou perito municipal para constatação ou verificar condições de um imóvel;





**CLII. Zoneamento:** divisão da superfície do município em áreas segundo características específicas, objetivando o melhor uso de atividades para o desenvolvimento ordenado do solo.

**Parágrafo único.** Estas definições são genéricas, prevalecendo sempre as definições específicas, quando existentes neste Código de Obras ou em outra lei municipal.

## **CAPÍTULO II**

### **DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES**

#### **SEÇÃO I**

#### **DO MUNICÍPIO**

**Art. 4º.** Visando exclusivamente à observância das prescrições edilícias do Município, legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo e demais normas correlatas pertinentes, a Prefeitura licenciará e fiscalizará a execução, utilização e manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade das obras, edificações e equipamentos, não se responsabilizando por qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiências dos projetos, execução ou utilização.

**Parágrafo único.** O licenciamento dos projetos, obras e instalações de equipamentos não significa o reconhecimento por parte da Prefeitura do Município de Cotia do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.

#### **SEÇÃO II**

#### **DO PROPRIETÁRIO**



**Art. 5º.** Considera-se proprietário do imóvel a pessoa física ou jurídica detentora do título de propriedade registrado em Cartório de Registro Imobiliário e que possui plenos poderes de uso, gozo e disposição sobre a propriedade na sua acepção mais ampla.

**Art. 6º.** É direito do proprietário do imóvel promover e executar obras, desdobro e desmembramento na sua propriedade, mediante prévio conhecimento e consentimento da Prefeitura.

**Art. 7º.** O proprietário do imóvel, ou seu sucessor a qualquer título, é responsável pela manutenção das calçadas e pelas condições de estabilidade, limpeza, segurança e salubridade do imóvel, suas edificações e equipamentos, bem como pela observância das prescrições deste Código e legislação municipal correlata, assegurando-se todas as informações cadastradas na Prefeitura relativas ao seu imóvel.

**Art. 8º.** A análise dos pedidos de emissão dos documentos previstos neste Código dependerá, quando for o caso, da apresentação do título de propriedade registrado no Cartório de Registro de Imóveis, respondendo o proprietário pela sua veracidade, não implicando sua aceitação por parte da Prefeitura em reconhecimento do direito de propriedade.

### **SEÇÃO III**

#### **DO POSSUIDOR**

**Art. 9º.** Considera-se possuidor, a pessoa física ou jurídica bem como seu sucessor a qualquer título, que possua de fato documento de posse, o qual possui poderes restritos de uso e gozo sobre o imóvel.



**Parágrafo único.** Não se considera possuidor aquele que detém a posse em razão de situação de dependência econômica ou subordinação.

**Art. 10.** Para os efeitos deste Código é direito do possuidor requerer, perante a Prefeitura, licença para realizar obras e edificações no imóvel, mas não para requer demolição de edificações, desdobro, unificação ou desmembramento de lote, o qual deverá comprovar possuir título de propriedade registrado em cartório.

**Art. 11.** Poderá o possuidor exercer o direito previsto no artigo 10, consistente no pedido de licenciamento de obras e edificações, desde que detenha qualquer dos seguintes documentos:

**I.** escritura de posse lavrada em Cartório de Registro de Imóveis;

**II.** outros documentos que comprovem a posse do imóvel, que contenham as características e confrontantes dos mesmos.

**Parágrafo único.** Em qualquer caso, o requerente responde civil e criminalmente pela veracidade dos documentos apresentados, não implicando sua aceitação em reconhecimento, por parte da Prefeitura, do direito de posse sobre o imóvel.

**Art. 12.** O possuidor será responsável pela manutenção das condições de estabilidade, limpeza, segurança e salubridade do imóvel, edificações e equipamentos, bem como pela observância das prescrições deste Código e legislação correlata, assegurando-se todas as informações cadastradas na Prefeitura Municipal relativas ao imóvel.

## SEÇÃO IV



### DO PROFISSIONAL HABILITADO

**Art. 13.** As construções, edificações ou quaisquer outras obras, somente poderão ser projetadas e executadas por profissionais legalmente habilitados, observadas a regulamentação do serviço profissional e inscrição no cadastro imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda.

**Parágrafo único.** São considerados profissionais habilitados a projetar, construir, calcular e orientar, os técnicos registrados junto ao órgão estadual ou federal fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável por pessoas jurídicas, respeitadas as atribuições e limitações consignadas por aquele organismo.

**Art. 14.** É obrigatória a assistência de profissional habilitado na elaboração de projetos, na execução e na implantação de obras, sempre que assim o exigir a legislação relativa ao exercício profissional, ou a critério da Prefeitura, sempre que julgado necessário, ainda que a legislação federal e ou estadual não o exija.

**Art. 15.** O profissional habilitado poderá atuar, individual e/ou solidariamente, como autor e/ou como executante da obra.

§1º. Para os efeitos deste Código, será considerado autor o profissional habilitado responsável pela elaboração de projetos, que responderá pelo conteúdo das peças gráficas, descritivas, especificações e exequibilidade de seu trabalho.

§2º. Para os efeitos deste Código, será considerado executante o profissional responsável pela direção técnica das obras, desde seu início até sua total conclusão, respondendo por sua correta execução e adequado emprego de materiais, conforme o projeto aprovado na Prefeitura e em observância às normas da ABNT.



**Art. 16.** É facultada a substituição ou a transferência da responsabilidade profissional, sendo obrigatória em caso de impedimento do técnico atuante, sem prejuízo da atuação do profissional anterior, observando-se que o proprietário deverá providenciar, em documento próprio, a anuência do antigo profissional citando assunção de novo profissional.

§1º. Quando a baixa e assunção ocorrerem em épocas distintas, a obra deverá permanecer paralisada até que seja comunicada a assunção de nova responsabilidade.

§2º. A Prefeitura exime-se do reconhecimento de direitos autorais ou pessoais decorrentes da aceitação de transferência de responsabilidade técnica ou da solicitação de alteração ou substituição de projeto.

### **CAPÍTULO III**

#### **DAS NORMAS ADMINISTRATIVAS**

##### **SEÇÃO I**

##### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 17.** Todas as obras de construção, reconstrução, ampliação, reforma, trasladação e demolição de qualquer edificação, alteração de área construída, ou alteração de uso, e ainda as obras de movimento de terra, como cortes, escavações e aterros, deverão ser precedidas dos seguintes atos administrativos:

- I.** aprovação de projeto;
- II.** licenciamento da obra.



§1º. A aprovação e licenciamento de que tratam os incisos I e II poderão ou não ser requeridos simultaneamente no mesmo requerimento e os projetos devem estar de acordo com todas as exigências deste Código.

§2º. Incluem-se no disposto neste artigo todas as obras do Poder Público, tendo o seu exame preferência sobre quaisquer pedidos.

§3º. A aprovação e licenciamento referentes aos incisos I e II terão validade de 2 anos, podendo haver prorrogação, uma única vez, por igual período.

**Art. 18.** A requerimento do interessado, a Prefeitura fornecerá, por meio de Certidão de Diretrizes, consulta de viabilidade, informações sobre o zoneamento, atividades permissíveis no local e os indicadores urbanísticos básicos vigentes relativos ao imóvel onde se pretende construir.

**Art. 19.** Fica caracterizado como projeto simplificado, quando se tratar de área edificada de até 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de edificações residenciais unifamiliares, o qual ficará dispensado da apresentação de planta baixa, cortes, fachadas, tabela de iluminação e ventilação nos projetos de aprovação a serem submetidos à análise do competente órgão técnico municipal, sendo apenas necessário o atendimento dos seguintes requisitos:

**I.** levantamento planialtimétrico cadastral do terreno, com confrontantes, medidas perimetrais e a projeção do perímetro da(s) edificação(ões) a ser(em) executada(s), devendo constar, no mesmo, a indicação de todos os recuos com relação ao terreno, construções, complementos, divisas e logradouros públicos;

**II.** indicação do número de pavimentos, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento e índice de elevação;





**III.** no caso de mais de um pavimento, indicar a projeção de todos os pavimentos, separadamente;

**IV.** Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do autor do projeto e/ou do responsável técnico pelo mesmo;

**V.** número de inscrição municipal do profissional responsável;

**VI.** declaração expressa, do autor do projeto, responsável técnico e proprietário do imóvel, de atendimento integral às posturas municipais e legislação pertinente;

**VII.** indicação do sistema de abastecimento de água potável e disposição final de efluentes sanitários (esgotos), nos termos da NBR n° 7.229/82/93 e NBR 13969/97 e coleta periódica de lixo;

**VIII.** documentos de titularidade do imóvel (escritura, contrato de compromisso de compra e venda, instrumentos de transferência de posse e/ou direitos hereditários ou qualquer outro documento que comprove a titularidade do mesmo), bem como folha de dados cadastrais do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do exercício e documentação do profissional autor do projeto e Responsável Técnico (anuidade do CREA ou CAU e inscrição municipal);

**IX.** certidão de número oficial;

**X.** apresentar em projeto descrição de índices de coeficiente de aproveitamento (CA), coeficiente de permeabilidade (CP), taxa de ocupação (TO) e demais notas técnicas pertinentes.

**Parágrafo único.** A critério do órgão municipal competente, poderá ser solicitado detalhamento técnico específico ou documentação complementar para melhor entendimento do projeto.



**Art. 20.** Estão sujeitos a simples autorização reformas e instalações que não impliquem aumento de área, não alterem as características externas e estruturas da edificação, nem modifiquem seu uso, desde que a edificação esteja totalmente regularizada e que se apresentem RRT ou ART do responsável técnico e memorial descritivo das seguintes obras:

**I.** construção de muros nos alinhamentos e afastamentos obrigatórios para vias públicas, com altura máxima de 2,00m (dois metros) exceto muros de arrimo;

**II.** construção de muros em divisas com áreas públicas, áreas tombadas ou áreas de preservação;

**III.** rebaixamento de meio-fio;

**IV.** colocação de toldos em fachadas;

**V.** execução e reparo de calçada, de acordo com o descrito neste Código;

**VI.** execução de serviços de terraplenagem com no máximo 100 m<sup>3</sup> (cem metros cúbicos) de aterro ou corte.

**§1º.** A Prefeitura poderá, a seu critério, exigir a apresentação de projeto das obras especificadas ou documentação complementar descritas neste artigo, sempre que julgar necessário.

**§2º.** Deverá ser apresentada à Prefeitura requerimento padrão e memorial descrevendo serviço/obra a ser executada, bem como RRT ou ART do responsável técnico.

**§3º.** Após análise dos documentos apresentados, a Prefeitura emitirá ao interessado simples autorização para execução de reforma, serviço ou obra.

**§4º.** As reformas e instalações de que trata este artigo serão objeto de pagamento de taxas de expediente.



**Art. 21.** Poderão ser realizados, independentemente de comunicação prévia à Prefeitura, pequenos consertos ou reparos em edificações em que não se alterem ou modifiquem os elementos geométricos e estruturais da construção original, tais como:

**I.** reparo e substituição de telhas, calhas, tubulações e condutores em geral;

**II.** consertos em coberturas;

**III.** impermeabilização de terraços e piscinas;

**IV.** substituição de revestimentos, pisos, assoalhos, forros e esquadrias, desde que não impliquem sobrecarga de peso nas estruturas existentes;

**V.** limpeza, pintura e reparos nos revestimentos das edificações;

**VI.** instalações provisórias para a execução de obra no interior do lote, desde que comprovado o licenciamento da mesma.

**Art. 22.** A dispensa prevista no artigo 21 não se aplica aos imóveis tombados pelo Município, Estado e/ou União, que dependerão da anuência prévia do órgão competente.

**Art. 23.** Nas construções existentes nos logradouros para os quais seja obrigatório afastamento do alinhamento, não serão permitidas obras de reconstrução parcial ou total, modificações, reformas ou acréscimos, quando localizados na parte atingida pelo afastamento,

**§1º.** Em hipótese alguma, serão permitidas construções privadas de qualquer tipo sobre os logradouros públicos, tais como:

**I.** calçadas;



- II. praças;
- III. vielas;
- IV. sistema de lazer;
- V. áreas verdes.

§2º. Excetuam-se das restrições previstas neste artigo as construções promovidas pelo Poder Executivo municipal a título de equipamento público de lazer, cultural ou histórico.

**Art. 24.** Quando o empreendimento compreender mais de 1 (um) bloco de edificação, poderá ser requerido o alvará de licença para a execução de cada bloco, isoladamente, observada a validade do projeto aprovado e contanto que possuam matrículas independentes.

**Parágrafo único.** É vedada a aprovação de edificações pré-existentes localizadas dentro de um único lote e de matrícula única, sem que haja, primeiramente, a regularização de todas as edificações irregulares.

## SEÇÃO II

### DO PROJETO

**Art. 25.** Para aprovação do Projeto Legal de Arquitetura, o interessado apresentará inicialmente no ato do protocolo à municipalidade a seguinte documentação:

- I. 2 (duas) vias do Projeto Legal de Arquitetura;
- II. anotação ou registro de responsabilidade técnica;
- III. levantamento planialtimétrico;



- IV. título de propriedade do imóvel;
- V. cópia da folha de dados cadastrais do carnê do IPTU;
- VI. termo de abertura de caderneta de obras;
- VII. requerimento padrão;
- VIII. arquivo digital;
- IX. declaração de número oficial;
- X. licenciamento ambiental, quando necessário.

§1º. O requerimento solicitando a aprovação do projeto mencionará o nome do proprietário, endereço completo e características gerais da obra, e será assinado pelo proprietário ou seu representante legal e o profissional responsável pelo projeto.

§2º. Quando o processo apresentar elementos incompletos ou incorretos ou necessitar de complementação da documentação exigida por lei ou esclarecimentos, será emitido um único "Comunique-se" contendo todas as solicitações necessárias para que as falhas sejam sanadas, sendo que somente será emitido novo "Comunique-se" nas hipóteses de atendimento incompleto ao chamado anterior ou de constatação de novas falhas.

§3º. O prazo de atendimento do "Comunique-se" será de 30 (trinta), dias contados da data de sua publicação e ciência do proprietário, de seu representante legal ou responsável técnico, podendo ser prorrogado por igual período.

§4º. O não atendimento ao "Comunique-se" no prazo descrito no §3º implicará o arquivamento do processo de aprovação.

§5º. Será mantida a relação de documentos necessários para a aprovação em *site* específico da Prefeitura.



**Art. 26.** O Projeto Legal de Arquitetura com área de construção superior a 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados), deverá constar de:

**I.** planta de implantação do lote, em escala compatível, com a indicação do Norte, todos os elementos que definem a forma e as dimensões do terreno e da construção; a posição desta no terreno, com todos os afastamentos das divisas; a indicação de afastamentos entre prédios no mesmo lote, as cotas de nível do terreno, dos passeios e das soleiras; a representação das árvores, postes, assim como a locação das fossas sépticas, filtros anaeróbios e poços absorventes, quando necessários, dos cursos d'água e galerias, e a distância das margens destes às construções; alturas dos muros e larguras dos passeios frontais; vão(s) de acesso ao imóvel e rebaixamento(s) do(s) meio-fio(s); e, identificação dos confrontantes conforme titulação do imóvel;

**II.** plantas baixas, cortes e elevações em escala 1:100, que indiquem claramente o uso, a área e as dimensões de cada compartimento, bem como representem e dimensionem todos os elementos referidos neste Código, sendo recomendada a redução da escala compatíveis quando se tratar de edificações de grandes dimensões, a critério da municipalidade, podendo ser utilizadas outras escalas para detalhamento;

**III.** quadro de áreas indicando a área do terreno e as áreas das construções, com discriminação das áreas cobertas ou descobertas, metragem quadrada de muro de divisa, metro cúbico de terra movimentada em corte e aterro, muro de arrimo – quando existir – e totalização para cada edificação implantada no terreno, bem como as taxas de ocupação, taxa de permeabilidade e coeficiente de aproveitamento;

**IV.** memorial descritivo das edificações discriminando os detalhes construtivos, acabamentos internos e externos e tipos de materiais utilizados;

**V.** caso exista piscina, sua descrição com todos os dados necessários para sua execução e manutenção.



**§1º.** Caso seja executada piscina na área de recuos, o proprietário deverá incluir em nota de projeto que “A execução de piscina na área de recuos exige a Prefeitura de futuro ônus proveniente de desapropriações”.

**§2º.** A escala não dispensará a indicação das cotas que expressem as dimensões dos compartimentos e das aberturas, os afastamentos das divisas e a altura da edificação, prevalecendo, em caso de divergência, as cotas apresentadas.

**§3º.** Os cortes e fachadas deverão ser apresentados em número suficiente para um perfeito entendimento do projeto e convenientemente cotados, com a representação do perfil natural do terreno e dos níveis das edificações.

**§4º.** As pranchas deverão ser numeradas em sequência e possuirão espaço reservado para os carimbos de aprovação e deverão atender as especificações da ABNT e modelo fornecido pela Prefeitura Municipal quanto à forma, dimensões e dobradura.

**§5º.** O carimbo das pranchas conterá, no mínimo, a discriminação do(s) uso(s) da(s) edificação(ões), a(s) escala(s) dos desenhos, número de folhas de projeto em sequência, o assunto, o(s) nome(s) do(s) proprietário(s), o endereço do imóvel (contendo lote, quadra e número oficial), zoneamento de onde se localiza o lote, localização do imóvel sem escala, o(s) nome(s) e referências profissionais do autor e do executante e inscrição municipal do lote, sendo que, para projetos de desdobro, fica dispensada a exigência de inserção de número oficial.

**§6º.** Todas as folhas serão assinadas pelo proprietário ou seu representante legal, pelo autor do projeto e responsável técnico, sendo a assinatura do executante exigida por ocasião do licenciamento, devendo figurar, adiante dos respectivos títulos profissionais, os respectivos nomes, CREA/CAU e o número de inscrição municipal.





§7º. As dimensões lineares e áreas deverão ser arredondadas, limitando-se a dois algarismos após a vírgula.

§8º. Os projetos de obras situadas em um raio de 300m (trezentos metros) de zonas históricas deverão atender às normas pertinentes do Decreto Estadual nº 13.426, de 16 de março de 1979, e à legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo, bem como às disposições deste Código, sem prejuízo da observância concomitante da legislação municipal específica.

**Art. 27.** Nos projetos de ampliações, modificações ou reformas, deverão ser apresentados desenhos indicativos da construção com as seguintes convenções:

**I.** edificação existente = parede cheia;

**II.** edificação a construir = parede vazia;

**III.** edificação a reformar = parede com hachura na diagonal em um só sentido;

**IV.** edificação a regularizar = parede com hachura na diagonal, nos dois sentidos;

**V.** edificação a demolir = parede vazia em linha tracejada.

**Art. 28.** O projeto será apresentado sem rasuras ou colagens.

**Art. 29.** As alterações de projeto efetuadas após o licenciamento da obra devem ser objeto de novo licenciamento, por meio de Projeto Modificativo, com pagamento das respectivas taxas.



§1º. Todas as edificações existentes no lote deverão ser objeto de regularização, não sendo permitida regularização parcial ou em blocos caso estejam descritas em uma única matrícula.

§2º. Nos projetos de desdobro/desmembramento, não será necessária a indicação de edificações existentes.

**Art. 30.** Aprovado o Projeto Legal de Arquitetura, 3 (três) vias serão arquivadas na Prefeitura e as demais entregues ao requerente.

**Art. 31.** O projeto de uma edificação será examinado em função de sua utilização lógica e não apenas pela sua denominação em planta, podendo a partir de análise por técnico habilitado, ser pedida a mudança de denominação de uso da edificação.

### SEÇÃO III

#### DO LICENCIAMENTO DE OBRAS

**Art. 32.** O requerimento solicitando o licenciamento da construção mencionará o nome do proprietário, endereço completo e caracterização do uso da obra, número da inscrição municipal do terreno e CPF ou CNPJ do proprietário, e será assinado pelo proprietário ou seu representante legal.

**Art. 33.** O licenciamento para início da construção será válido pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser renovado por igual período, sendo que, findo este prazo e não tendo sido iniciada a construção, o licenciamento perderá sua validade.



§1º. Para efeito deste Código, uma edificação será considerada como iniciada quando executada, no mínimo, a subestrutura de fundações com base no projeto aprovado.

§2º. Iniciada a obra no período de vigência do alvará de licenciamento, a edificação deverá ser finalizada no prazo de até 5 (cinco) anos, contados de sua expedição.

**Art. 34.** Após a caducidade do licenciamento, se o interessado quiser iniciar as obras, deverá requerer renovação de alvará, desde que ainda válido o Projeto Legal de Arquitetura aprovado, nos termos da legislação vigente no ato da solicitação.

**Parágrafo único.** Enquanto vigente o prazo do alvará de licença e não estando concluída a obra, deverá ser requerida a prorrogação do prazo de licenciamento da obra.

**Art. 35.** O alvará de licença poderá, mediante ato da autoridade competente, ser:

- I. revogado, atendendo o relevante interesse público;
- II. cassado, em caso de desvirtuamento, por parte do interessado, da licença concedida;
- III. anulado, em caso de comprovação de ilegalidade em sua expedição.

## SEÇÃO IV

### DO LICENCIAMENTO DE DEMOLIÇÕES



**Art. 36.** A demolição de qualquer edificação, ou parte dela, bem como de muros ou instalações com altura superior a 2,00m (dois metros) só poderá ser executada mediante licenciamento da Prefeitura.

**Art. 37.** O requerimento para obtenção do alvará de demolição será instruído com os seguintes documentos:

- I.** título de propriedade ou equivalente;
- II.** croqui de localização do imóvel da edificação a ser demolida;
- III.** ART ou RRT de profissional habilitado;
- IV.** declaração de destinação de resíduos sólidos previstos em legislação específica;
- V.** requerimento padrão.

§1º. No pedido de licença para demolição, deverá constar o nome do proprietário, endereço completo e característica de uso da edificação, número da inscrição municipal do imóvel, CPF ou CNPJ do proprietário e o prazo de duração dos trabalhos, o qual poderá ser prorrogado, atendendo a solicitação justificada do interessado e a juízo da Prefeitura.

§2º. A licença para demolição será negada quando se tratar de imóvel tombado pelo Município, Estado e/ou União, ressalvados os casos devidamente justificados e autorizados pelos mesmos.

§3º. As demolições com uso de explosivos deverão ser executadas e acompanhadas por profissional devidamente habilitado para tal, pelos órgãos federais e ou estaduais competentes, mediante autorização antecipada de órgão competente da Prefeitura.

§4º. Caso o imóvel a ser demolido seja objeto de penhora, hipoteca ou alienação fiduciária, deverá ser apresentado documento de anuência do respectivo credor.



**Art. 38.** O órgão competente Prefeitura poderá, quando julgar necessário, estabelecer horários para a realização de demolição.

**Art. 39.** Caso a demolição não fique concluída no prazo licenciado e não houver o pedido de renovação de licença, ficará o proprietário sujeito às multas previstas por lei específica.

**Art. 40.** Em qualquer demolição o profissional responsável ou o proprietário, conforme o caso adotará todas as medidas necessárias às garantias das condições de segurança dos operários, dos transeuntes, das benfeitorias dos logradouros e das propriedades vizinhas, obedecendo ao que dispõe o presente Código.

## SEÇÃO V

### DA CONCLUSÃO E OCUPAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

**Art. 41.** Concluída a construção, a edificação só poderá ser utilizada após a obtenção do “Habite-se” junto à Prefeitura, que só o deferirá depois de comprovada a execução da obra de acordo com os projetos e especificações aprovados.

§1º. Serão aceitas pequenas alterações nas edificações, contanto que não descaracterizem o Projeto Legal de Arquitetura aprovado nem impliquem divergências superiores a 5% (cinco por cento) entre medições lineares e/ou quadradas do Projeto Legal de Arquitetura aprovado e as que forem observadas na edificação executada.



§2º. Para a emissão do “Habite-se” a Prefeitura exigirá, no mínimo, a conclusão de:

- I. muros, passeios, calçadas, rebaixamentos de meios-fios;
- II. sistema de drenagem e escoamento de águas pluviais;
- III. ligações de água, luz, esgoto e ETE estação de tratamento de esgoto (quando for o caso);
- IV. auto de verificação do Corpo de Bombeiros – AVCB, quando for o caso;
- V. tratamento das áreas verdes, dos espaços definidos como afastamentos conforme disposições da legislação específica e áreas permeáveis;
- VI. esquadrias, revestimento de alvenaria, cobertura/telhado;
- VII. piso (quando for mencionado em memorial);
- VIII. instalação de peças sanitárias;
- IX. instalação de gás e iluminação;
- X. áreas de uso comum e de lazer;
- XI. portaria (quando for o caso); e
- XII. pintura.

**Art. 42.** O alvará de “Habite-se”/Auto de Conclusão de Obra/ Termo de Verificação de Obras (TVO) deverá ser requerido junto à Prefeitura, após a conclusão das obras.

§1º. O pedido a que se refere o artigo 41 deverá ser acompanhado dos seguintes documentos:



**I.** laudo de vistoria e aprovação das instalações sanitárias, emitido pela autoridade competente, quando for o caso;

**II.** laudo de vistoria e aprovação das instalações de prevenção e combate a incêndios, quando for o caso;

**III.** laudo de vistoria e aprovação das edificações destinadas aos usos de saúde e de educação, pelos órgãos competentes, quando for o caso;

**IV.** laudo fotográfico com fotos de todos os ambientes, instalações e fachadas das edificações para as quais se esteja requerendo o “Habite-se”;

**V.** declaração de conclusão de obras assinado pelo responsável técnico, atestando que a edificação está concluída conforme projeto aprovado e possui condições de habitabilidade.

**§2º.** No requerimento de vistoria, deverá ser informado o número do projeto aprovado, o CPF ou CNPJ do proprietário e o número da inscrição imobiliária do imóvel no cadastro municipal.

**Art. 43.** Poderá ser concedido “Habite-se” parcial nos seguintes casos:

**I.** quando se tratar de edificações independentes e autônomas construídas no interior do mesmo lote;

**II.** quando se tratar de edificação constituída de unidades autônomas;

**III.** os equipamentos e instalações do prédio para completo atendimento às unidades autônomas a serem utilizadas deverão estar concluídos, em funcionamento e aprovados pelas autoridades competentes;

**IV.** os acessos, circulações e áreas de uso comum, que atendam as unidades em questão, deverão estar concluídos.





§1º. Não será possível a emissão de “Habite-se” parcial de uma única edificação com outras edificações localizadas em lote único e descritas em uma única matrícula as quais não possuam “Habite-se” regulares.

§2º. A expedição de “Habite-se” depende de prévia solução de multas porventura incidentes sobre a obra.

§3º. O “Habite-se” perde a validade caso ocorram alterações de ordem física na edificação em relação às condições primeiramente aprovadas pela Prefeitura.

**Art. 44.** Para modificações ou acréscimos na obra antes da emissão do “Habite-se”, deverá ser requerido junto à Prefeitura aprovação de Projeto Modificativo.

**Art. 45.** Para emissão de Termo de Verificação de Obras (TVO) de empreendimentos de loteamento, a Prefeitura exigirá, no mínimo, a conclusão de:

- I. muros, passeios, rebaixamentos de meios-fios;
- II. sistema viário com pavimentação;
- III. área institucional com execução de clube com piscina e quadra de jogos e salão de festa, quando for o caso;
- IV. ligações de água, luz e esgoto;
- V. ETE estação de tratamento de esgoto, quando for o caso;
- VI. sistema de coleta e afastamento de esgoto até Estação Elevatória de Esgoto (EEE), quando for o caso;
- VII. sistema de drenagem e escoamento de águas pluviais e execução de grelhas e bocas de lobo e escadas hidráulicas;



**VIII.** tratamento das áreas verdes, dos espaços definidos como afastamentos conforme disposições da legislação específica e áreas permeáveis;

**IX.** iluminação pública com luminária, poste e lâmpada;

**X.** áreas de uso comum e de lazer;

**XI.** demarcação de lotes;

**XII.** sinalização vertical (placas) e horizontal (faixas);

**XIII.** licença de instalação de ETE (SABESP);

**XIV.** licença de operação de ETE (SABESP).

§1º. Não será permitida a emissão do Termo de Verificação de Obras (TVO) sem que estejam executados todos os equipamentos descritos nos incisos deste artigo.

§2º. Poderá ser concedido Termo de Verificação de Obras (TVO) parcial, desde que a parte objeto da solicitação esteja totalmente executada.

## **CAPÍTULO IV**

### **DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES**

#### **SEÇÃO I**

#### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 46.** As infrações às disposições deste Código serão punidas com as seguintes penalidades:

**I.** multa;



**II.** embargo;

**III.** interdição do prédio ou dependência;

**IV.** cassação do alvará de construção;

**V.** demolição.

**Parágrafo único.** A aplicação das penas previstas não dispensa o atendimento às disposições deste Código, bem como não desobriga o infrator de ressarcir danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente.

## SEÇÃO II

### DOS AUTOS DE INFRAÇÃO E DE MULTA

**Art. 47.** A inobservância de qualquer dispositivo legal ensejará a lavratura do competente auto de infração, com notificação do infrator para, no prazo nela estipulado, contados do recebimento ou da publicação, apresentar defesa à autoridade competente.

**§1º.** A notificação far-se-á ao infrator, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, ou, ainda, por edital de publicação, nas hipóteses de recusa do recebimento da notificação ou não localização do notificado.

**§2º.** Para os efeitos deste Código, considera-se infrator o proprietário ou possuidor do imóvel e, ainda, quando for o caso, o autor dos projetos e/ou o executante das obras e serviços.

**§3º.** Respondem, também, pelo proprietário os seus sucessores a qualquer título e o possuidor do imóvel.

**§4º.** Na ausência de defesa ou sendo esta julgada improcedente, será imposta multa pecuniária pelo órgão notificante.



§5º. A defesa prevista no *caput* deste artigo deverá ser protocolada pelo interessado no Protocolo Geral da Prefeitura e dirigida ao Secretário a que estiver subordinado o servidor que lavrou o auto de infração.

**Art. 48.** Imposta a multa, o infrator será notificado para que proceda ao pagamento no prazo descrito no auto de infração, cabendo recurso a ser interposto, no mesmo prazo, ao Secretário Municipal ao qual estiver vinculado o órgão que emitiu a multa.

§1º. O recurso deverá ser protocolado pelo interessado no Protocolo Geral da Prefeitura.

§2º. Negado provimento ao recurso quando existir e na falta de recolhimento no prazo estabelecido, o valor da multa será inscrito em dívida ativa e encaminhado para execução fiscal.

**Art. 49.** As multas administrativas impostas na conformidade deste Código, não pagas nas épocas próprias, ficam sujeitas à atualização monetária e acréscimo de juros moratórios contados do mês seguinte ao do vencimento, de acordo com a legislação tributária do Município, sem prejuízo, quando for o caso, dos honorários advocatícios, custas e demais despesas judiciais, nos termos em que dispuser a legislação municipal pertinente.

**Art. 50.** A aplicação das multas pecuniárias estabelecidas neste Código não exime o infrator das demais sanções e medidas administrativas ou judiciais cabíveis, inclusive a apuração de sua responsabilidade pelos crimes de desobediência contra a Administração pública, previstos na legislação penal.



**Art. 51.** Pelas infrações às disposições deste Código, serão aplicadas multas ao autor, executante e/ou proprietário, conforme legislação específica.

**Art. 52.** Na reincidência, a multa será aplicada em dobro, progressivamente.

**Parágrafo único.** Considera-se reincidência uma nova violação do mesmo dispositivo legal.

**Art. 53.** O pagamento da multa não sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar, regularizar, demolir, desmontar ou modificar as obras executadas em desacordo com este Código.

### **SEÇÃO III**

#### **DO EMBARGO**

**Art. 54.** Poderá ser imposto o embargo sempre que constatada irregularidade na execução de obra, seja pelo desatendimento às disposições deste Código ou pelo descumprimento de normas técnicas ou administrativas na construção licenciada, principalmente nos seguintes casos:

**I.** execução de obras ou instalação de equipamentos sem o alvará de licença, quando necessário;

**II.** inobservância de qualquer prescrição essencial do projeto aprovado ou do alvará de licença;

**III.** inobservância das cotas de alinhamento ou de recuos obrigatórios;



**IV.** realização de obra sem a responsabilidade de profissional habilitado;

**V.** quando estiver ocorrendo dano ao meio ambiente, aos imóveis vizinhos ou aos logradouros e próprios públicos;

**VI.** quando a execução da obra e/ou instalação dos equipamentos estiver colocando em risco a segurança pública, dos imóveis vizinhos e/ou do próprio pessoal empregado nos diversos serviços.

**Art. 55.** A execução, alteração ou eliminação de redes pluviais ou de drenagem serão embargadas quando não estiverem autorizadas pela Prefeitura.

**Art. 56.** O embargo só será levantado quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

#### **SEÇÃO IV**

#### **DA INTERDIÇÃO**

**Art. 57.** Uma edificação ou qualquer de suas dependências poderá ser interditada imediatamente, com impedimento de sua ocupação, quando oferecer iminente perigo aos seus ocupantes e/ou a terceiros.

**Art. 58.** No caso de obra, loteamento clandestino, loteamento irregular ou instalação não licenciada pela Prefeitura, a autoridade competente poderá interditar o acesso ao local da obra ou do empreendimento por meio de barreiras físicas, para preservar o controle



administrativo de construções e impedir a continuidade de implantações de obras ou empreendimentos irregulares.

**Parágrafo único.** A interdição prevista no artigo 57 será imposta primeiramente, a partir de constatação da irregularidade no ato da fiscalização e após a devida ciência do Secretário da pasta.

### SEÇÃO V

#### DA DEMOLIÇÃO COMPULSÓRIA

**Art. 59.** A demolição total ou parcial de uma edificação, de um equipamento ou muro poderá ser imposta nos seguintes casos:

I. quando executados sem licenciamento ou em desacordo com o projeto licenciado ou, ainda, desobedecendo aos recuos e/ou nivelamentos adequados;

II. quando forem julgados em risco iminente;

III. quando construídos em área pública, sobre valas, redes pluviais existentes e cursos d'água naturais, sem anuência do órgão responsável pela propriedade ou rede geral de drenagem do Município.

**Parágrafo único.** A demolição não poderá ser imposta quando o projeto puder ser modificado ou licenciado ou, ainda, no caso do inciso II deste artigo, se o proprietário ou responsável tomar imediatas e eficazes providências para afastar o risco iminente.

**Art. 60.** A demolição será precedida de vistoria realizada por profissional da área de arquitetura ou engenharia, pertencente ou não ao quadro de servidores do município, designado pelo Secretário Municipal do órgão competente da Prefeitura.





**§1º.** Do resultado da vistoria será emitido relatório conclusivo explicitando:

**I.** a possibilidade ou não de legalização da obra em questão, as providências a serem adotadas pelo proprietário e o prazo julgado conveniente para tal;

**II.** no caso de construção em risco iminente, as providências a serem adotadas pelo proprietário para afastar o risco e o prazo julgado adequado para a execução das medidas necessárias.

**§2º.** Do relatório se dará cópia ao proprietário, possuidor ou seu representante legal para, querendo, apresentar defesa em prazo máximo de 7 (sete) dias corridos, contados do seu recebimento ou da publicação.

**§3º.** Escusando-se o proprietário, possuidor ou seu representante de apresentar defesa no prazo, ou sendo esta julgada improcedente, será ele notificado para, em prazo considerado adequado, adotar as providências necessárias à eliminação das irregularidades apontadas no relatório ou promover a demolição da obra.

**§4º.** O relatório e a notificação de que tratam os §§2º e 3º serão entregues pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, ou, ainda, comunicados por edital, nas hipóteses de recusa do recebimento ou não localização da parte.

**§5º.** Não efetivadas, pelo proprietário, possuidor ou seu representante, as providências no prazo fixado, poderá o Secretário Municipal do órgão competente da Prefeitura, conforme o caso:

**I.** determinar a lavratura de multas pecuniárias a cada 30 (trinta) dias, até a solução das irregularidades;

**II.** determinar a execução de medidas de reforço estrutural na edificação julgada em risco iminente, quando tal solução for recomendada em relatório;



**III.** determinar a demolição ou desfazimento da obra irregular ou em risco, valendo-se de mão de obra da própria Prefeitura ou contratada junto a terceiros;

**IV.** encaminhar os autos para a instrução da medida judicial cabível.

**§6º.** Providenciados os serviços de reforço estrutural ou demolição pela Prefeitura, serão os custos operacionais cobrados do proprietário ou possuidor do imóvel.

**§7º.** A multa pecuniária prevista no inciso I do §5º deste artigo será determinada por legislação específica conforme o tipo de edificação ou de obra a ser demolida.

**§8º.** Poderá ser concomitante a aplicação de quaisquer das sanções previstas no §5º deste artigo.

## CAPÍTULO V

### DAS OBRIGAÇÕES DURANTE A EXECUÇÃO DAS OBRAS

#### SEÇÃO I

#### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 61.** Para fins de documentação e fiscalização, os devidos alvarás de aprovação, licença de execução de obras e serviços para demolições em geral deverão permanecer no local onde estão sendo realizados, juntamente com o Projeto Legal de Arquitetura aprovado e colocação de placa com o nome do profissional autor e/ou responsável técnico, número do CREA e/ou CAU, ART e/ou RRT do alvará e número do processo de aprovação.



§1º. Os documentos obrigatórios referidos no *caput* deste artigo deverão estar facilmente acessíveis para a fiscalização municipal, durante as horas de trabalho, e em perfeito estado de conservação.

§2º. Cópias dos documentos obrigatórios podem ser utilizadas desde que se possa comprovar a sua autenticidade.

§3º. Será obrigatória também a permanência de Caderneta de Obras no local de execução da edificação, assim como seu correto preenchimento por parte de profissional habilitado e responsável técnico da obra.

**Art. 62.** A execução de obras, incluindo os serviços preparatórios e complementares, suas instalações e equipamentos, será procedida de forma a obedecer ao Projeto Legal de Arquitetura aprovado, à boa técnica, às normas técnicas e ao direito de vizinhança, a fim de garantir a segurança dos trabalhadores, da comunidade, das propriedades vizinhas e dos logradouros públicos, observada em especial a legislação trabalhista pertinente.

§1º. Durante a execução das obras será obrigatória a manutenção do passeio e vias públicas, sendo vedada sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras ou para carga e descarga de materiais de construção, salvo no interior dos tapumes que avançarem parcialmente sobre a calçada, obedecendo o mínimo de 0,90cm (noventa centímetros) livres de passeio para pedestres.

§2º. Nenhum elemento do canteiro de obras poderá prejudicar a arborização da rua, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

§3º. Nas obras situadas nas proximidades de hospitais, creches, escolas, asilos e estabelecimentos similares e nas vizinhanças de edificações residenciais é proibido executar, antes das 8h (oito horas) e depois das 19h (dezenove horas), qualquer trabalho ou serviço que produza ruído, salvo



quando existir licença especial plenamente justificada, expedida pela Prefeitura.

§4º. Deverão prevalecer as restrições administrativas relativas aos horários de execução de obras em condomínios residenciais multifamiliares, loteamentos e bolsões residenciais ou industriais.

## **SEÇÃO II**

### **DO MOVIMENTO DE TERRA**

**Art. 63.** Qualquer movimento de terra deverá ser executado com o devido controle tecnológico, a fim de assegurar sua estabilidade, prevenir erosões e garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes, bem como não impedir o curso natural de escoamento de águas e não modificar a condições naturais das áreas de preservação permanente.

§1º. Será obrigatória a apresentação de projeto de drenagem de águas pluviais nos empreendimentos que necessitem de corte e aterro.

§2º. Nos afastamentos obrigatórios para logradouros públicos, os aterros e muros obedecerão às limitações contidas na legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo vigente.

§3º. Serão obrigatórios muros de arrimo sempre que os cortes ou aterros ocorrerem junto às divisas do terreno ou no alinhamento.

## **SEÇÃO III**

### **DOS ANDAIMES, TAPUMES E VEDAÇÕES DE TERRENOS**



## SUBSEÇÃO I DOS ANDAIMES

**Art. 64.** Nas obras ou serviços em que for necessária a utilização de andaimes, será obrigatória o cumprimento das seguintes normas:

**I.** terão de garantir perfeitas condições de segurança de trabalho para os operários, de acordo com a legislação específica que trata sobre o assunto;

**II.** deverão ser convenientemente fechados em todas as suas faces livres para impedir a queda de materiais;

**III.** deverão observar altura livre mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação do nível do logradouro fronteiro ao imóvel;

**IV.** poderão, mediante prévio estudo devidamente justificado, ocupar área projetada sobre o logradouro público com largura máxima de 2,00m (dois metros);

**V.** deverão manter, nas partes mais salientes, afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) do meio-fio;

**VI.** não poderão prejudicar a arborização, a iluminação pública, a visibilidade das placas de nomenclatura, sinalização ou numeração e outros equipamentos de interesse público;

**VII.** deverão observar as distâncias mínimas com relação à rede de energia elétrica, de acordo com as normas da ABNT e especificações da concessionária local;

**VIII.** deverão ser removidos quando concluídos os serviços ou paralisada a obra por período superior a 30 (trinta) dias.



**Art. 65.** Quando apoiados no logradouro público, além das normas estabelecidas no artigo 64, os andaimes deverão assegurar passagem livre uniforme com largura mínima de 0,90 m (noventa centímetros).

### SUBSEÇÃO II

### DOS TAPUMES

**Art. 66.** Nenhuma construção, reforma ou demolição poderá ser realizada no alinhamento dos logradouros públicos, sem que haja, em toda a sua frente e entorno quando o caso assim o exigir, um tapume acompanhando o contorno da obra.

**Parágrafo único.** Quando se tratar de obras de construção, reparo ou demolição de muros com até 3,00m (três metros) de altura, será dispensada a exigência de tapume.

**Art. 67.** Os tapumes deverão atender ainda às seguintes normas:

**I.** não poderão ocupar a largura total do passeio, mantendo livre no mínimo 0,90 m (noventa centímetros) para a passagem de pedestres;

**II.** não poderão ter altura inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

**III.** deverão possuir perfeitas condições de segurança, vedação e acabamento, de modo a não comprometer a passagem de pedestres;

**IV.** não poderão prejudicar a arborização, a iluminação pública, a visibilidade das placas de nomenclatura, sinalização ou numeração e outros equipamentos de interesse público;

**V.** deverão garantir a visibilidade dos veículos, quando construídos em esquinas de logradouros;



**VI.** deverão observar as distâncias mínimas à rede de energia elétrica, de acordo com as normas da ABNT e especificações da concessionária local.

**Art. 68.** Quando houver bandeja inclinada na parte superior do tapume, não poderá ocorrer avanço sobre o leito carroçável do logradouro público.

**Art. 69.** Quando a largura livre do passeio resultar inferior a 0,90m (noventa centímetros) e se tratar de obra em logradouro sujeito a intenso tráfego de veículos, deverá ser solicitada autorização para, em caráter excepcional e a critério do órgão municipal competente, fazer o desvio do trânsito de pedestres para a parte protegida do leito carroçável.

**Art. 70.** Nas construções com afastamento frontal de 4,00m (quatro metros) ou mais, será obrigatória a construção de tapume com 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de altura mínima, no alinhamento, não podendo ocupar o passeio.

**Art. 71.** Concluídos os serviços no afastamento frontal ou paralisada a obra por período superior a 30 (trinta) dias, o tapume será obrigatoriamente recuado para o alinhamento.

**Parágrafo único.** Será obrigatória a utilização de tela de proteção de obra (tipo fachadeira) para edificações acima de 3 (três) pavimentos.

### SUBSEÇÃO III

#### DAS VEDAÇÕES EM TERRENOS/CALÇADAS/MUROS





**Art. 72.** Para lotes com edificações, será obrigatória a execução de muro frontal e facultativa a construção de muros de fechamento em suas divisas laterais e de fundos, sendo que prevalecerão as imposições urbanísticas impostas pelo loteador quando da aprovação do empreendimento, devidamente averbadas as restrições contratuais no Cartório de Registro de Imóveis.

**Parágrafo único.** O proprietário deverá manter devidamente limpo e capinado o interior dos lotes sem edificações.

**Art. 73.** Os muros de divisas laterais fora das faixas de afastamento obrigatório para logradouros e os muros das divisas de fundos poderão ter, no mínimo, 1,80m (um metro e oitenta centímetros) e, no máximo, 2,00m (dois metros) de altura em relação ao nível natural do terreno, podendo ser complementados por gradis aramados até a altura total de 3,00m (três metros).

**§1º.** A execução de fechamento por meio de muros não poderá afetar a ventilação e a iluminação dos lotes lindeiros ao muro de divisa.

**§2º.** Será permitida a execução de rampa de acesso para veículos em calçadas com inclinação máxima de 5% (cinco por cento).

**Art. 74.** Compete ao proprietário a construção, reconstrução, conservação de calçadas em toda a extensão da testada do lote, possuindo edificação ou não, utilizando materiais resistentes, antiderrapantes e sem interrupção por degraus ou mudança abrupta de altura superior a 0,02m (dois centímetros).

**Parágrafo único.** O rebaixamento de guias destinado a acesso de veículos não poderá exceder a 30% (trinta por cento) da extensão da testada do imóvel, até o limite máximo de 7,00m (sete metros), excetuando-se os



conjuntos de habitações agrupadas horizontalmente, com dimensão mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), exceção feita aos lotes com testada menor que 10,00m (dez metros), hipótese em que poderá ser admitido rebaixamento de, no máximo, 50% (cinquenta por cento) de residências unifamiliares e edificações comerciais, que possuam área reservada para garagem junto ao recuo frontal.

**Art. 75.** É vedada a construção de pórticos e portões e outros elementos que impossibilitem a entrada de veículos de mudanças e do Corpo de Bombeiros em locais com atividades de grande porte que reúnam público, tais como: hospitais, centros comerciais e de serviços, universidades, indústrias, clubes e condomínios residenciais multifamiliares, loteamentos e bolsões residenciais ou industriais.

**Parágrafo único.** A largura mínima útil dos pórticos e portões de entrada será de 4,00m (quatro metros) e a altura livre sob quaisquer pórticos, portões, vergas ou marquises situadas sobre estas passagens será de, no mínimo, 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros).

## CAPÍTULO VI

### DAS NORMAS TÉCNICAS

#### SEÇÃO I

#### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 76.** Admite-se a construção nos recuos de:

I. escadas não fechadas, pérgulas, beiral de cobertura de até 0,80m (oitenta centímetros) de largura, rampas para pessoas com deficiência;



**II.** abrigo de gás, abrigo para lixo, casa de máquinas isolada, cabine de força, abrigo de entrada de energia e telefonia;

**III.** portaria, abrigo para porta de entrada, caixa d'água enterrada e chaminés de lareira com até 0,80m (oitenta centímetros) de profundidade.

**§1º.** Reservatórios de água verticais não poderão ser executados nos recuos obrigatórios.

**§2º.** Nas quadras que possuírem mais de 50% (cinquenta por cento) de edificações consolidadas ocupando o alinhamento frontal, serão permitidos reformas e a execução de novas construções, com até 2 (dois) pavimentos, seguindo o mesmo alinhamento.

**§3º.** Em lotes de formato extravagante, onde a aplicação de recuos descritos na legislação inviabilize o respectivo uso, poderá ser aplicada exceção na aprovação do projeto, mesmo que os referidos recuos não estejam sendo atendidos.

**§4º.** Considera-se pavimento térreo o piso que esteja compreendido entre as cotas de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), acima ou abaixo da soleira da entrada principal de acesso de pedestres da edificação.

**§5º.** Quando se tratar de edificações em vários blocos, o ponto de referência de gabarito máximo de altura será a partir da soleira do pavimento da entrada principal de acesso de pedestres de cada bloco em separado.

**§6º.** O pavimento térreo que seja utilizado exclusivamente para uso de estacionamento não será computado para fins de Coeficiente de Aproveitamento (CA), nos termos do artigo 280.

**§7º.** Quando passível de utilização no recuo de frente e for em área de situação consolidada, admite-se o avanço até 0,20 m (vinte centímetros) de elemento arquitetônico, ornato, ornamento, jardineira, floreira, *brises soleil*, aba horizontal e vertical, e terraços sobre o passeio público, desde que



observada a altura livre de 3,00m (três metros) do nível do passeio e que não interfira nas instalações públicas.

§8º. As construções que podem avançar sobre os recuos estão definidas no Anexo II desta Lei Complementar.

## SEÇÃO II

### DAS FUNDAÇÕES E ESTRUTURAS

**Art. 77.** As fundações e estruturas deverão ficar situadas inteiramente dentro dos limites do lote e considerar as interferências para com as edificações vizinhas, logradouros e instalações de serviços públicos.

**Parágrafo único.** A movimentação dos materiais e equipamentos necessários à execução de estruturas será feita, exclusivamente, dentro do espaço aéreo do imóvel.

## SEÇÃO III

### DAS PAREDES

**Art. 78.** As paredes externas das edificações em geral, quando executadas em alvenaria, deverão ter espessura não inferior a 0,15m (quinze centímetros), conforme as normas da ABNT.

**Parágrafo único.** As paredes internas de alvenaria de tijolo terão espessura mínima de 0,10m (dez centímetros).

**Art. 79.** Os pavimentos acima do solo que não forem vedados por paredes perimetrais deverão dispor de guarda-corpo de proteção contra



quedas com altura mínima de 1,10m (um metro e dez centímetros), resistente a impactos e pressão.

**Parágrafo único.** Se o guarda-corpo for vazado, deverá assegurar condições de segurança contra transposição de esfera com diâmetro superior a 0,15m (quinze centímetros), seguindo as normas construtivas do Município.

## **SEÇÃO IV**

### **DAS FACHADAS**

**Art. 80.** As fachadas poderão ter saliências não computáveis como área de construção, projetando-se ou não sobre os afastamentos obrigatórios, desde que atendam as seguintes condições:

**I.** formem molduras ou motivos arquitetônicos e não constituam área de piso, nem possuam projeção expressiva;

**II.** não ultrapassem em suas projeções, no plano horizontal, a 0,20m (vinte centímetros).

**Parágrafo único.** As saliências para contorno de aparelhos de ar condicionado poderão alcançar o limite máximo de 0,70m (setenta centímetros), desde que sejam individuais para cada aparelho, possuam largura e altura não superiores a 1,00m (um metro) e possuam altura livre de no mínimo 2,20m (dois metros e vinte centímetros), podendo estar situadas dentro dos recuos laterais frontais e dos fundos.

## **SEÇÃO V**

### **DOS BALANÇOS**



**Art. 81.** Nas edificações, será permitido o balanço descoberto acima do pavimento de acesso, desde que não ultrapasse a largura de 0,80m (oitenta centímetros) sobre o recuo frontal e recuo de fundos.

§1º. Quando a edificação apresentar diversas fachadas voltadas para logradouros públicos, o disposto no *caput* deste artigo é aplicável a cada uma delas.

§2º. Em nenhum caso os balanços poderão ultrapassar os limites do alinhamento do lote.

**Art. 82.** Nenhum elemento móvel, como folha de porta da entrada principal, portão, janela, grade ou assemelhado, poderá projetar-se além dos limites do alinhamento, em altura inferior a 3,00m (três metros) acima do nível do passeio.

## SEÇÃO VI

### DAS SOBRELOJAS

**Art. 83.** Sobreloja é o piso intermediário situado entre o piso e o teto da loja, com acesso exclusivo através desta e sem utilização como unidade autônoma, ocupando até o máximo de metade da área de loja.

**Parágrafo único.** As sobrelojas poderão ter seu pé-direito reduzido para 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) no mínimo.

## SEÇÃO VII

### DOS JIRAUS E MEZANINOS



**Art. 84.** A construção de mezaninos e jiraus é permitida desde que não sejam prejudicadas as condições de ventilação, iluminação e segurança, tanto dos compartimentos onde estas construções forem executadas, como do espaço assim criado.

**Art. 85.** Os jiraus e mezaninos deverão atender às seguintes condições:

**I.** permitir passagem livre com altura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) nos dois níveis de sua projeção;

**II.** ocupar área equivalente a, no máximo, 30% (trinta por cento) da área do compartimento onde for construído;

**III.** ter acesso exclusivo, através do compartimento onde se situar, por escada permanente, conforme descrito neste Código.

## SEÇÃO VIII DAS CHAMINÉS

**Art. 86.** As chaminés de qualquer espécie serão executadas de maneira que a fumaça, fuligem, odores ou resíduos que possam expelir, não incomodem os vizinhos ou prejudiquem o meio ambiente, devendo ser equipadas de forma a evitar tais inconvenientes.

**§1º.** A qualquer momento a Prefeitura poderá determinar a modificação das chaminés existentes ou o emprego de dispositivos fumíferos ou outros dispositivos de controle da poluição atmosférica, a fim de ser cumprido o que dispõe o presente artigo.

**§2º.** As chaminés de lareiras, churrasqueiras e coifas deverão ultrapassar o ponto mais alto da cobertura no mínimo 1,00m (um metro).





§3º. A altura das chaminés industriais não poderá ser inferior a 5,00m (cinco metros) do ponto mais alto das edificações, num raio de 50,00m (cinquenta metros).

§4º. As chaminés industriais e torres de qualquer espécie deverão obedecer a um afastamento das divisas em medida não inferior a 1/5 (um quinto) de sua altura.

### SEÇÃO IX

#### DAS MARQUISES

**Art. 87.** Será permitida a construção de marquises nos seguintes casos:

**I.** em edificações residenciais, em no máximo 0,80m (oitenta centímetros) dentro do recuo frontal;

**II.** nas edificações comerciais, de serviços e indústrias, com no máximo 1,20 m (um metro e vinte centímetros) dentro do recuo frontal;

**III.** nas edificações existentes no núcleo central, avançando até 2/3 (dois terços) da largura do passeio.

**Art. 88.** A construção de marquises na fachada das edificações obedecerá às seguintes condições:

**I.** ter altura mínima de 3,00m (três metros) acima do nível do passeio, podendo a Prefeitura indicar a cota adequada, em função das marquises existentes na mesma face da quadra;

**II.** permitir o escoamento das águas pluviais exclusivamente para dentro dos limites do lote, através de condutores embutidos e encaminhados à rede própria;



**III.** não prejudicar a arborização e iluminação pública, assim como não ocultar placas de nomenclatura, sinalização ou numeração;

**IV.** não executar pilares de sustentação nos passeios públicos.

### SEÇÃO X

#### DAS GUARITAS

**Art. 89.** A guarita deverá ter sua área limitada a no mínimo 4,00m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) e no máximo 10,00m<sup>2</sup> (dez metros quadrados) e possuir instalação sanitária.

**Parágrafo único.** O disposto no *caput* deste artigo não se aplica a guaritas executadas em condomínios residenciais, comerciais ou industriais.

**Art. 90.** Quando localizadas no afastamento frontal obrigatório, as guaritas deverão possuir somente 1 (um) pavimento.

### SEÇÃO XI

#### DOS TOLDOS E ACESSOS COBERTOS

**Art. 91.** A colocação de toldos será permitida sobre o afastamento frontal ou passeio, desde que atendidas as seguintes condições:

**I.** ser engastado na edificação, não podendo haver colunas de apoio;

**II.** ter balanço máximo de 2,00m (dois metros), ficando 0,50m (cinquenta centímetros) aquém do meio-fio;



**III.** não possuir elementos abaixo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) em relação ao nível do passeio;

**IV.** não prejudicar a arborização e a iluminação pública e não ocultar placas de utilidade pública.

**Art. 92.** É permitida a colocação de toldos em edificações residenciais, fora do afastamento frontal ou passeio, desde que seja removível.

**Art. 93.** Os acessos cobertos serão permitidos na parte frontal, nas entradas principais de hotéis, hospitais, clubes, cinemas, teatros, centros comerciais e/ou de serviços, desde que atendidas as seguintes condições:

**I.** ter estrutura metálica ou similar removível;

**II.** observar passagem livre de altura não inferior a 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

**Art. 94.** Os toldos e acessos cobertos deverão ter característica de provisoriedade, devendo ser cobertos com materiais adequados para tal (lonas, policarbonatos etc.).

**Art. 95.** No caso de prédios de interesse histórico, artístico e cultural, assim definidos por órgão técnico específico, a instalação de toldos e acessos cobertos estará sujeita ao exame e aprovação do órgão federal, estadual e/ou municipal responsável.

## **SEÇÃO XII**



### DAS COBERTURAS E BEIRAIS

**Art. 96.** As águas pluviais provenientes das coberturas obrigatoriamente serão esgotadas dentro dos limites do lote, preferencialmente em reservatórios específicos para reuso, sendo vedado o seu uso para fins de consumo humano, não sendo permitido o despejo em lotes vizinhos ou sobre os passeios públicos.

**Parágrafo único.** Não poderá haver cobertura cujo beiral descarregue as águas livremente fora dos limites do lote.

**Art. 97.** Não serão considerados como áreas computáveis os beirais das edificações que obedeçam a um balanço com projeção máxima de 0,80m (oitenta centímetros) em relação ao seu perímetro.

### SEÇÃO XIII

#### DA CLASSIFICAÇÃO E DIMENSIONAMENTO DOS COMPARTIMENTOS

**Art. 98.** Os compartimentos das edificações, conforme sua destinação, assim se classificam:

**I.** Compartimentos de Uso de Permanência Prolongada, assim considerados aqueles que são utilizados para as funções ou atividades seguintes:

- a) dormitórios, quartos e salas em geral;
- b) lojas, escritórios, consultórios, salões de beleza e congêneres, oficinas e indústrias;



- c) salas de aula e laboratórios;
- d) salas de leitura e bibliotecas;
- e) enfermarias e laboratórios;
- f) copas e cozinhas;
- g) refeitórios, bares, restaurantes e congêneres;
- h) locais de reuniões e salões de festas;
- i) locais cobertos para prática de esporte ou ginástica;

**II.** Compartimentos de Uso de Permanência Transitória, assim considerados aqueles que poderão ser utilizados para, pelo menos, uma das funções ou atividades seguintes:

- a) escadas e seus patamares, as rampas e seus patamares, bem como as respectivas antecâmaras;
- b) elevadores;
- c) corredores e passagens;
- d) átrios e vestíbulos;
- e) banheiros, lavabos e instalações sanitárias;
- f) depósitos e dispensas (até 3,00m<sup>2</sup> ou com largura inferior a 1,50m), rouparia e adegas;
- g) vestiários e camarins de uso coletivo;
- h) lavanderias e áreas de serviços;

**III.** Compartimentos de Uso Especial, assim considerados aqueles que, embora podendo comportar as funções ou atividades relacionadas nos



incisos I e II do *caput* deste artigo, apresentem características e condições peculiares à sua destinação especial, como as seguintes atividades:

- a) auditórios e anfiteatros;
- b) cinemas, teatros e salas de espetáculos;
- c) museu e galerias de arte;
- d) estúdios de gravação, rádio e televisão;
- e) laboratórios fotográficos, cinematográficos e de som;
- f) centros cirúrgicos e salas de raio X;
- g) salas de computadores, transformadores e telefonia;
- h) locais para duchas e saunas;
- i) garagens;

**IV. Compartimentos Não Habitáveis**, assim considerados aqueles que não comportem permanência humana ou habitabilidade permanente ou transitória, perfeitamente caracterizados no projeto, como descritos abaixo:

- a) caixão perdido;
- b) laje técnica, casa de máquinas;
- c) barrilete.

**§1º.** As áreas mínimas dos Compartimentos de Uso de Permanência Prolongada a que se refere o inciso I do *caput* deste artigo obedecerão ao seguinte:

- I.** sala/dormitório: 18,00m<sup>2</sup> (dezoito metros quadrados);
- II.** sala de estar: 12,00m<sup>2</sup> (doze metros quadrados);
- III.** primeiro dormitório ou único: 11,00m<sup>2</sup> (onze metros quadrados);



IV. segundo dormitório: 9,00m<sup>2</sup> (nove metros quadrados);

V. demais dormitórios: 7,00m<sup>2</sup> (sete metros quadrados).

§2º. Em se tratando de dormitórios coletivos, enfermarias e similares, a área mínima será de 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) por leito.

§3º. As cozinhas, áreas de serviço, lavanderias, lavatórios, instalações sanitárias, locais para despejo de lixo e demais compartimentos que necessitarem de cuidados higiênicos e sanitários especiais deverão ser dotados de revestimentos adequados à impermeabilidade e resistência à limpeza frequente, com as características de impermeabilização dos revestimentos cerâmicos, no piso e nas paredes até a altura mínima de 2,00m (dois metros).

**Art. 99.** O dimensionamento para Compartimentos de Uso Prolongado, Transitório e Especial deverá respeitar o mínimo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) de altura de pé-direito.

**Parágrafo único.** O dimensionamento de Compartimentos Não Habitáveis deverá respeitar o mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de altura de pé-direito.

## SEÇÃO XIV

### DA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO DOS COMPARTIMENTOS

**Art. 100.** Todo e qualquer compartimento deverá ter comunicação com o exterior através de vãos ou dutos, pelos quais se fará a iluminação e ventilação de forma total ou parcial, obedecendo-se aos dispositivos deste Código.





**Art. 101.** A soma total das áreas dos vãos de iluminação dos compartimentos deverá corresponder, no mínimo, a:

**I.**  $\frac{1}{8}$  (um oitavo) da área do piso dos compartimentos classificados de Uso de Permanência Prolongada, devendo possuir exclusivamente ventilação e iluminação natural;

**II.**  $\frac{1}{10}$  (um décimo) da área do piso dos compartimentos classificados no Uso de Permanência Transitória, podendo ser complementados, total ou parcialmente, com a utilização de iluminação e ventilação mecânica;

**III.**  $\frac{1}{8}$  (um oitavo) da área do piso dos compartimentos classificados de Uso Especial, podendo ser complementados, total ou parcialmente, com a utilização de iluminação e ventilação mecânica.

**Parágrafo único.** A soma total dos vãos de ventilação deverá corresponder à metade da iluminação.

**Art. 102.** Não serão considerados no cômputo da área de iluminação e ventilação os vãos com área inferior a  $0,36\text{m}^2$  (trinta e seis centímetros quadrados), excetuados os casos de ventilação por dutos.

**Art. 103.** Quando a iluminação e/ou ventilação dos compartimentos efetivar-se por vãos localizados em áreas cobertas, a profundidade destas não poderá ser maior ao dobro da altura livre da abertura que comunicar diretamente com o exterior.

**Art. 104.** Quando a iluminação e/ou ventilação de um ou mais compartimentos forem feitas através de outro, o dimensionamento da



abertura voltada para o exterior será proporcional ao somatório das áreas de pisos dos compartimentos.

**Art. 105.** Metade da área dos vãos deverá ser destinada à ventilação do compartimento e a sua totalidade à iluminação do mesmo.

**Art. 106.** Nenhum vão será considerado como iluminando e/ou ventilando tendo o comprimento do ambiente mais de quatro vezes o valor do pé-direito desse compartimento.

**Art. 107.** Os meios mecânicos deverão ser dimensionados de forma a garantir a renovação de ar de acordo com as normas da ABNT.

**Art. 108.** Poderão ser aceitas, excepcionalmente, soluções alternativas de iluminação e/ou ventilação das edificações não destinadas ao uso residencial, desde que comprovada, através de elementos gráficos e elucidativos, a garantia de desempenho no mínimo similar ao obtido quando atendidas as disposições deste Código.

## SEÇÃO XV

### DOS POÇOS E DOMOS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

**Art. 109.** Quando não se comunicarem diretamente com os afastamentos obrigatórios frontais, laterais e de fundos da edificação, os vãos de iluminação e ventilação deverão se comunicar com o exterior através de poços e domos abertos na parte superior ou com utilização de cobertura de



vidro, acrílico ou material translucido, sem prejuízo de ventilação para o ambiente.

**Parágrafo único.** Os compartimentos poderão estar voltados para poços de iluminação e ventilação, respeitando os seguintes índices:

**I.** até 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados), para edificações de 2 (dois) pavimentos e até 9,00m (nove metros) de altura;

**II.** acima de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) ou acima de 2 (dois) pavimentos, conforme a seguinte fórmula:  $h^2/2$ , onde “h” representa a diferença de nível entre o teto do pavimento mais alto e o piso do pavimento mais baixo a ser iluminado ou ventilado, permitindo-se o escalonamento.

**Art. 110.** Os poços ou domos de iluminação e ventilação deverão possuir as faces verticais e seções horizontais constantes em toda a altura da edificação.

**Parágrafo único.** Os domos deverão ser totalmente abertos na parte superior, não sendo admitidos beirais, abas ou saliências que lhes reduzam a seção, podendo possuir cobertura translúcida.

## SEÇÃO XVI

### DAS PORTAS

**Art. 111.** Nenhuma porta poderá ter largura inferior a 0,80m (oitenta centímetros), exceto de banheiros, lavabos, despensas, depósitos e similares, que poderão ter medidas inferiores.

**Art. 112.** As portas terão, no mínimo, altura de 2,10m (dois metros e dez centímetros) e largura livre de 0,80m (oitenta centímetros), quando



situadas nas áreas comuns de circulação, bem assim quando servirem para ingresso à edificação e às unidades autônomas.

**Art. 113.** As portas de acesso externo (saída para escoamento de pessoas) em edificações não residenciais, deverão sempre abrir para fora e deverão atender as dimensões mínimas exigidas pelo Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

**Parágrafo único.** As portas de saída dos recintos com lotação superior a 200 (duzentas) pessoas deverão ter ferragens antipânico.

**Art. 114.** Para acesso aos locais de reunião em geral, a largura mínima das portas deverá corresponder a 2,00m (dois metros) para cada 100 (cem) pessoas e, acima de 100 pessoas, deverá atender às normas do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

**Art. 115.** Quando de giro, as portas deverão ter assegurado movimento livre correspondente a um arco de 90° (noventa graus), no mínimo.

## **SEÇÃO XVII**

### **DA LOTAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES**

**Art. 116.** Considera-se lotação de uma edificação o número de usuários, calculado em função de sua área e utilização.

**§1º.** A lotação de uma edificação será a somatória das lotações dos seus pavimentos ou compartimentos onde se desenvolverem diferentes atividades, calculando-se a área útil efetivamente utilizada no pavimento



para o desenvolvimento de determinada atividade, dividida pelo índice determinado na tabela seguinte:

### TABELA PARA CÁLCULO DE LOTAÇÃO

| <b>USO</b>  | <b>m<sup>2</sup>/Pessoa</b> |
|---|-----------------------------|
| <b>Residencial</b>  |                             |
| Residencial unifamiliar e multifamiliar                           | 10,00                       |
| <b>Comércios e Serviços</b>                                       |                             |
| Setores com acesso ao público (vendas/espera/recepção/etc.).      | 5,00                        |
| Setores sem acesso ao público (áreas de trabalho)                 | 7,00                        |
| Circulação horizontal em galerias e centros comerciais            | 5,00                        |
| <b>Bares e Restaurantes</b>                                       |                             |
| Setores para frequentadores em pé                                 | 0,50                        |
| Setores para frequentadores sentados                              | 1,00                        |
| Demais áreas  | 7,00                        |
| <b>Serviços de Saúde</b>  |                             |
| Conforme legislação ou regramento federal ou estadual específicos |                             |



| <b>Serviços de Educação</b>                                       |       |
|---|-------|
| Conforme legislação ou regramento federal ou estadual específicos |       |
| <b>Serviços Diversos</b>  |       |
| Serviços de Hospedagem  | 15,00 |
| Serviços Automotivos  | 30,00 |
| Indústrias, Oficinas  | 10,00 |
| Depósitos e Atacadistas   | 50,00 |
| Locais de reunião   |       |
| Setor para público em pé  | 0,50  |
| Setor para público sentado  | 1,00  |
| Atividades não específicas ou administrativas                     | 7,00  |
| <b>Estádios, Ginásios, Academias e similares</b>                  |       |
| Setor para público em pé  | 0,50  |
| Setor para público sentado  | 1,00  |
| Outras atividades   | 4,00  |

§2º. A área a ser considerada para o cálculo da lotação poderá ser obtida excluindo-se, da área bruta, aquelas correspondentes às paredes, às unidades sanitárias, aos espaços de circulação horizontais e verticais efetivamente utilizados para escoamento, vazios de elevadores, compartimentos destinados a equipamentos e dutos de ventilação, bem como garagens.

§3º. Nas edificações destinadas para locais de reuniões, galerias e centros comerciais, a área a ser considerada para o cálculo da lotação não



poderá excluir os espaços destinados à circulação horizontal que ultrapassarem 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura.

§4º. Para as edificações de atividades e serviços públicos, a área a ser considerada para o cálculo da lotação será estipulada, em caráter especial, caso a caso.

### SEÇÃO XVIII

#### DAS INSTALAÇÕES SANITÁRIAS

**Art. 117.** Toda edificação deverá dispor de instalações sanitárias conforme o disposto na presente seção, em função de sua lotação e da atividade desenvolvida.

**Art. 118.** Os índices para a determinação do número de pessoas serão os mesmos adotados na “TABELA PARA CÁLCULO DE LOTAÇÃO” prevista no §1º do artigo 116, devendo ser descontadas da área bruta da edificação, para este fim, as áreas destinadas a garagens, além daquelas previstas nos §§2º e 3º daquele artigo.

**Art. 119.** As edificações destinadas a uso residencial unifamiliar e multifamiliar deverão dispor de instalações sanitárias nas seguintes quantidades mínimas:

**I.** casas e apartamentos: 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro;

**II.** áreas de uso comum de edificações multifamiliares com mais de 2 (duas) unidades autônomas: 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro.





**Parágrafo único.** A altura mínima livre de lavabos localizados sob escadas e rampas deve ser de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), onde estiver sendo utilizados os equipamentos sanitários.

**Art. 120.** As demais edificações deverão dispor de instalações sanitárias nas seguintes quantidades mínimas:

**I.** serviços de hospedagem: 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro para cada 2 (duas) unidades de internação ou hospedagem, e 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório para cada 10 (dez) pessoas nas demais áreas, descontadas deste cálculo as áreas destinadas a internação ou hospedagem;

**II.** áreas de uso comum de edificações comerciais e serviços com mais de 2 (duas) unidades autônomas: 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro;

**III.** locais de reunião: 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório para cada 50 (cinquenta) pessoas;

**IV.** outras destinações: 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório para cada 20 (vinte) pessoas.

**§1º.** Quando o número de pessoas for superior a 5 (cinco), haverá, necessariamente, instalações sanitárias separadas por sexo.

**§2º.** A distribuição das instalações sanitárias por sexo será decorrente da atividade desenvolvida e do tipo de população predominante.

**§3º.** Nos sanitários masculinos, 50% (cinquenta por cento) dos vasos sanitários poderão ser substituídos por mictórios.

**§4º.** Toda edificação não residencial deverá dispor, no mínimo, de uma instalação sanitária, distante no máximo 50,00m (cinquenta metros) de percurso real de qualquer ponto a ser atendido, podendo se situar em andar contíguo ao considerado.



**§5º.** Será obrigatória a previsão de, no mínimo, 1 (um) vaso sanitário e 1 (um) lavatório junto a todo compartimento de consumo de alimentos, situados no mesmo pavimento deste.

**§6º.** Deverão ser providas de antecâmara ou anteparo as instalações sanitárias que derem acesso direto a compartimentos destinados a cozinha, manipulação, armazenagem, refeitório ou consumo de alimentos.

**§7º.** Quando, em função da atividade desenvolvida, for prevista a instalação de chuveiros, estes serão calculados na proporção de 1 (um) para cada 20 (vinte) usuários.

**§8º.** Os sanitários e vestiários para pessoas com deficiência de edificações, que forem de uso comum ou uso público, devem ter no mínimo 3% (três por cento) do total de cada peça instalada, respeitado no mínimo 1 (um) adaptado, obrigatório no lugar de uma instalação comum, podendo, nesse caso, ser utilizado por ambos os sexos, sendo, ainda, recomendada a instalação de uma bacia infantil para uso de crianças e de pessoas com baixa estatura.

**§9º.** Nos diferentes usos e atividades, as instalações sanitárias destinadas aos funcionários, quando exigidas, deverão ser sempre separadas daquelas destinadas aos demais usuários, e, quando aplicável, deve se considerada a questão de acessibilidade para as pessoas com deficiência.

**§10.** As edificações a que se refere a *caput* deste artigo, além de dispor das quantidades mínimas de instalações sanitárias previstas por este Código, deverão também ser devidamente sinalizadas.

**§11.** O disposto no §10 aplica-se às edificações que possuam instalações sanitárias em áreas comuns, tipo *shopping centers*, galerias, centros comerciais e similares.



**Art. 121.** As instalações sanitárias serão dimensionadas em função do tipo de peças que contiverem, conforme a seguinte tabela:

TABELA PARA DIMENSIONAMENTO

| TIPO DE PEÇA   | LARGURA mínima (m) | ÁREA mínima (m <sup>2</sup> ) |
|--|--------------------|-------------------------------|
| Vaso Sanitário   | 0,80               | 1,00                          |
| Lavatório  | 0,80               | 0,64                          |
| Chuveiro   | 0,80               | 0,64                          |
| Mictório   | 0,80               | 0,64                          |
| Vaso Sanitário e Lavatório                             | 0,80               | 1,20                          |
| Vaso Sanitário, Lavatório e Chuveiro                   | 0,80               | 2,00                          |
| Vaso Sanitário para Uso de PCD<br><b>(obras novas)</b> | 1,50               | 1,70                          |
| Vaso Sanitário para Uso de PCD<br><b>(reformas)</b>    | 1,50               | 1,50                          |

§1º. Os lavatórios e mictórios coletivos em cocho serão dimensionados à razão de 0,60m (sessenta centímetros) por usuário.

§2º. Quando se tratar de uma única instalação sanitária em unidade autônoma de edificação residencial multifamiliar, a área não poderá ser inferior a 2,50m<sup>2</sup> (dois metros quadrados e cinquenta centímetros



quadrados).

## **SEÇÃO XIX**

### **DOS CORREDORES E CIRCULAÇÕES**

#### **SUBSEÇÃO I**

#### **DAS CIRCULAÇÕES EM UM MESMO NÍVEL**

**Art. 122.** Os corredores, áreas de circulação e acesso deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

**I.** quando de uso privativo nas residências, em unidades autônomas, a largura mínima será de 10% (dez por cento) do comprimento, com o mínimo de 0,90m (noventa centímetros);

**II.** quando de uso coletivo nas edificações residenciais multifamiliares, comerciais ou de serviços, a largura mínima será de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para até 10,00m (dez metros) de extensão, acrescentando-se 0,05m (cinco centímetros) por cada metro ou fração que exceder aos 10,00m (dez metros), computada a extensão a partir da sua extremidade até o ponto médio da circulação vertical de escoamento;

**III.** quando em galerias e centros comerciais, a largura mínima será de 10% (dez por cento) do comprimento considerado o maior percurso, observado o mínimo de 3,00m (três metros) de largura;

**IV.** quando em locais de reuniões em geral, a largura mínima total das circulações para escoamento de público deverá corresponder a 1,20m (um metro e vinte centímetros) para cada 200 (duzentas) pessoas ou fração;



V. quando em hotéis, hotéis-residência e congêneres, a largura mínima das circulações que interligam as unidades de hospedagem à portaria e recepção será de 2,00m (dois metros);

VI. quando em indústrias, depósitos e oficinas, a largura mínima será de 10% (dez por cento) do comprimento, não podendo ser inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

VII. quando em usos de saúde com internação, a largura das circulações não poderá ser inferior a 2,00m (dois metros).

§1º. O pé-direito mínimo das circulações e corredores será de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), exceto no caso de galerias e centros comerciais, quando será de 3,00m (três metros).

§2º. Quando o corredor ou circulação nas galerias e centros comerciais for seccionado por escadas, vazios ou outros elementos, cada seção deverá garantir passagem com largura mínima de 2,00m (dois metros).

§3º. A largura obrigatória das passagens e circulações deverá ser isenta de obstáculos, componentes estruturais, colunas, paredes, lixeiras, telefones públicos, bancos, floreiras e outros elementos que possam restringir, reduzir ou prejudicar o livre trânsito.

§4º. Para rotas de fuga, a circulação em mesmo nível deverá atender legislação específica do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

## SUBSEÇÃO II

### DAS CIRCULAÇÕES DE LIGAÇÃO DE NÍVEIS DIFERENTES - ESCADAS E RAMPAS

**Art. 123.** Nas edificações de uso coletivo haverá, obrigatoriamente, interligação entre todos os pavimentos através de escadas ou rampas.



**Art. 124.** As escadas deverão assegurar passagem com altura livre não inferior a 2,10m (dois metros e dez centímetros), respeitando ainda as seguintes dimensões:

**I.** 0,90m (noventa centímetros) de largura mínima, quando destinadas a unidades autônomas de uso privativo;

**II.** 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura mínima, quando destinadas a uso coletivo;

**III.** 2,00m (dois metros) de largura mínima, nas galerias e centros comerciais;

**IV.** nos locais de reuniões e usos especiais a largura será dimensionada na base de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para cada 200 (duzentas) pessoas ou fração;

**V.** nos estádios, as interligações dos diferentes níveis deverão ter largura livre de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para cada 1000 (mil) pessoas ou fração, não podendo ser inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

**VI.** quando de uso nitidamente secundário e eventual. no interior de unidades autônomas de uso privativo, e ainda para acessos de manutenção a casas de máquinas, casas de bombas e assemelhados, a largura poderá ser reduzida para um mínimo de 0,60m (sessenta centímetros);

**VII.** nos hotéis, hotéis-residência e assemelhados que não forem dotados de elevador, a largura mínima será de 2,00m (dois metros).

**Parágrafo único.** Para rotas de fuga, a circulação em escadas deverá atender legislação específica do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.



**Art. 125.** Somente será permitido o uso de escadas caracol ou em leques em unidades residenciais e no interior de lojas comerciais de acesso restrito, sendo vedado o uso em indústrias e comércio de uso comum.

**Art. 126.** As escadas do tipo “marinheiro” só serão admitidas para acessos a torres, adegas, jiraus e casas de máquinas.

**Art. 127.** O dimensionamento dos degraus será feito de acordo com a fórmula:  $(2h+b) = 0,63\text{m a } 0,64\text{m}$ , onde “h” é a altura ou espelho do degrau e “b” a profundidade do piso, obedecendo aos seguintes limites:

I. altura máxima de 0,18m (dezoito centímetros) e mínima de 0,15m (quinze centímetros);

II. profundidade mínima de 0,27m (vinte e sete centímetros).

**Parágrafo único.** Será admitido bocel ou balanço nos degraus com dimensão máxima de 0,02m (dois centímetros).

**Art. 128.** Nas escadas circulares ou com trechos em leque, a faixa livre mínima será igual à largura das escadas retilíneas para o mesmo tipo de uso ou edificação, medida no eixo do degrau.

**Parágrafo único.** Os pisos dos degraus terão profundidade mínima de 0,15m (quinze centímetros) e 0,40m (quarenta centímetros) nos bordos internos e externos, respectivamente.

**Art. 129.** Serão obrigatórios patamares intermediários sempre que:

I. a escada vencer desnível superior a 2,90 m (dois metros e noventa centímetros);





**II.** houver mudança de direção em escada coletiva;

**III.** houver mais de 16 (dezesesseis) degraus em escadas lineares.

§1º. Os patamares deverão atender às seguintes dimensões mínimas:

**I.** de 0,90m (noventa centímetros) quando em escada privativa ou rampa;

**II.** de 1,20m (um metro e vinte centímetros) quando em escada coletiva sem mudança de direção;

**III.** de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) quando em escada coletiva e houver mudança de direção, de forma a não reduzir o fluxo de pessoas.

§2º. Ocorrendo mudança de direção, os cantos externos do patamar poderão ser ocupados por chanfro cujos catetos sejam, no máximo, iguais a 1/3 (um terço) da largura da escada.

**Art. 130.** Serão obrigatórios patamares junto às portas com comprimentos, em ambos os lados, não inferiores aos previstos no artigo 129.

**Art. 131.** As escadas de uso coletivo deverão, obrigatoriamente, ter pisos antiderrapantes, ser construídas em material incombustível e possuir corrimãos.

§1º. É obrigatória utilização de corrimão nas escadas das edificações:

**I.** residenciais multifamiliares e condominiais verticais;

**II.** comerciais e industriais.

§2º. Os locais de largura superior a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) devem possuir corrimão intermediário no centro da escada.



§3º. A largura máxima permitida para uma escada será de 3,00 m (três metros), sendo que, se a largura necessária ao escoamento, calculada conforme o disposto neste Código, atingir dimensão superior a 3,00m (três metros), deverá haver mais de uma escada as quais serão separadas e independentes entre si.

§4º. A altura para fixação do corrimão deve estar entre 0,70m (setenta centímetros) e 0,92m (noventa e dois centímetros), observadas, ainda, as regras de acessibilidade previstas no artigo 276.

§5º. Para edificações residenciais unifamiliares, é facultativa a implantação de corrimão.

**Art. 132.** A existência de elevador ou escada rolante em uma edificação não dispensa nem substitui a construção de escada.

**Art. 133.** Escadas de emergência podem ocupar recuos laterais e de fundo, desde que possuam suas laterais abertas para os confrontantes e possuam fechamento lateral vazado para proteção contra quedas acidentais.

**Art. 134.** As rampas serão construídas com material incombustível e terão inclinação máxima de 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento), quando forem meio de escoamento vertical da edificação, sendo que, sempre que a inclinação exceder a 5% (cinco por cento), o piso deverá ser revestido com material antiderrapante.

**Art. 135.** Para acesso de pessoas com deficiência, o imóvel deverá ser, obrigatoriamente, dotado de rampa com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para vencer desnível entre o logradouro público ou área externa e o piso correspondente à soleira de ingresso às edificações.



**Art. 136.** No interior das edificações, as rampas poderão ser substituídas por elevadores ou meios mecânicos destinados ao transporte de pessoas com deficiência.

**Art. 137.** Quando as rampas forem utilizadas em substituição às escadas, deverão assegurar passagens com as larguras e altura livre não inferior às previstas neste Código.

**Art. 138.** No início e término das rampas, o piso deverá ter tratamento diferenciado, com alertas táteis, para orientação de pessoas com deficiências visuais.

**Art. 139.** Serão obrigatórios patamares intermediários sempre que:

**I.** a rampa vencer desnível superior a 3,25m (três metros e vinte e cinco centímetros);

**II.** houver mudança de direção em rampa de uso coletivo.

**§1º.** Os patamares deverão atender às seguintes dimensões mínimas:

**I.** 0,90m (noventa centímetros), quando em rampa privativa;

**II.** 1,20m (um metro e vinte centímetros), quando em rampa coletiva sem mudança de direção;

**III.** 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), quando em rampa coletiva e houver mudança de direção, de forma a não reduzir o fluxo de pessoas.



§2º. Ocorrendo mudança de direção, os cantos externos do patamar poderão ser ocupados por chanfro cujos catetos sejam, no máximo, iguais a  $\frac{1}{3}$  (um terço) da largura da rampa.

**Art. 140.** Nas rampas, não será permitida a colocação de portas, que deverão estar situadas em patamares planos, com comprimentos, em ambos os lados, não inferiores aos previstos neste Código.

## CAPÍTULO VII

### DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

**Art. 141.** Conforme as utilizações a que se destinam, as edificações classificam-se em:

- I. edificações para usos residenciais;
- II. edificações para locais de reunião;
- III. edificações para usos de saúde;
- IV. edificações para usos educacionais;
- V. edificações para usos comerciais e de serviços;
- VI. edificações para usos industriais;
- VII. edificações para usos mistos;
- VIII. edificações para usos esportivos.

## CAPÍTULO VIII

### DAS EDIFICAÇÕES EM GERAL



**Art. 142.** As edificações, com até 2 (dois) pavimentos, construídas em madeira ou outros materiais combustíveis e/ou não resistentes ao fogo, deverão observar afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de qualquer divisa do terreno e 3,00m (três metros) de outra edificação no mesmo lote.

**Parágrafo único.** O afastamento de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) não se aplica às divisas em que a parede externa for de alvenaria ou material equivalente, obedecendo aos recuos zonais.

**Art. 143.** Deverá ser atendido o recuo de 3,00m (três metros) entre blocos de edifícios para edificações de até 5 (cinco) pavimentos, sendo que, para 6 (seis) pavimentos ou mais, deverá se acrescentar 1,00m (um metro) de afastamento para cada pavimento existente.

**Parágrafo único.** Não são considerados no cálculo de altura da edificação telhados, átrios, caixa d'água, casa de máquinas, caixas de elevador e antenas de celular.

**Art. 144.** As edificações residenciais multifamiliares permanentes, as edificações para usos comerciais e de serviços e as edificações para usos mistos deverão ter as unidades numeradas sequencialmente, levando em consideração o pavimento em que se encontrarem e a sequência lógica em cada pavimento.

**Parágrafo único.** Quando existirem 2 (duas) ou mais unidades autônomas, deverão dispor também de hall de acesso e distribuição.

**Art. 145.** Todas as edificações, em condomínios de qualquer espécie de uso, possuirão dependências de uso comum e instalações sanitárias com



chuveiro destinadas para empregados, dimensionadas de acordo com o descrito neste Código.

**Parágrafo único.** A dependência de que trata este artigo deverá possuir pontos de água e de energia elétrica, além de possuir área não inferior a 7,00 m<sup>2</sup> (sete metros quadrados).

**Art. 146.** Quando existir unidade habitacional destinada a empregados, em edificações em condomínios de qualquer espécie de uso, deverão ser observadas as seguintes condições:

**I.** possuir área útil não inferior a 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados), obedecidas as dimensões e áreas mínimas previstas neste Código;

**II.** não estar situada em área insalubre, próxima à casa de bombas, à casa de máquinas de elevadores, nem diretamente nas áreas de circulação, estacionamento de veículos e lixeiras;

**III.** possuir compartimento com iluminação e ventilação, de acordo com as disposições deste Código.

**Art. 147.** As edificações residenciais poderão ser complementadas com a construção de edículas, observadas as seguintes condições:

**I.** a execução da edícula não poderá ocupar a faixa de recuo lateral obrigatório zonal em uma das laterais;

**II.** a área edificada da edícula não poderá ultrapassar 30% (trinta por cento) da área da edificação principal;

**III.** a edificação da edícula deverá obedecer a uma distância mínima de 2,00m (dois metros) da edificação principal;

**IV.** a edícula poderá ser executada em no máximo 2 (dois) pavimentos.



**Art. 148.** Abrigo removível poderá ser executado na faixa de recuo frontal, com estrutura leve que poderá ser de madeira, metal, ou similar, sempre com material de caráter provisório e de fácil remoção.

§1º. A área do abrigo removível, com até 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados), não será considerada para a taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento, computando-se a área excedente.

§2º. O abrigo deverá, obrigatoriamente, possuir, pelo menos, 2 (dois) lados abertos, desde que estejam encostados em uma das laterais dos lotes e na construção, sendo que, caso não encoste em nenhuma das áreas edificadas, todos os 4 (quatro) lados devem estar abertos e possuir pé direito mínimo de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros).

**Art. 149.** A execução da pérgola deverá atender aos seguintes requisitos:

I. deverá ser vazada através de vãos uniformes e com distância entre as vigas igual ou superior a 2 (duas) vezes a altura da viga;

II. o Projeto Legal de Arquitetura deverá apresentar detalhe técnico de corte e vista de topo.

**Art. 150.** Os lotes de esquina, voltados para 2 (duas) ou mais vias oficiais, deverão possuir os seguintes recuos:

I. recuo frontal e de fundos correspondente ao recuo zonal;

II. recuo lateral voltado para via pública de, no mínimo, 2,00m (dois metros).





**Art. 151.** Nos lotes de formato irregular, cujo fundo terminar em um ponto único de convergência, o recuo de fundos será determinado, a partir deste, num raio de 3,00m (três metros).

**Parágrafo único.** Os recuos frontais e laterais de lotes de formato irregular seguirão os determinados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 152.** As edificações e estruturas habitadas consideradas como provisórias, como as de lona e do tipo “container”, deverão possuir:

**I.** índices urbanísticos, área de ventilação e iluminação mínimas que atendam às descritas para edificações convencionais;

**II.** garantia de conforto térmico, higiene e acústico atestado por meio de memoriais descritivos e assinados pelo responsável técnico;

**III.** pé direito mínimo de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros);

**IV.** proteção contra riscos de:

a) choque elétrico por contatos indiretos, mediante aterramento adequado;

b) incêndio.

**Parágrafo único.** A segurança das estruturas provisórias deverá ser comprovada por meio da apresentação de memoriais descritivos e assinada pelo responsável técnico.

## CAPÍTULO IX

### DAS EDIFICAÇÕES PARA USOS RESIDENCIAIS

#### SEÇÃO I



## **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 153.** As edificações residenciais possuem as seguintes categorias de uso:

**I.** R1 – residencial unifamiliar: habitação isolada, correspondendo a 1 (uma) edificação em lote individual, possuindo somente um núcleo familiar;

**II.** R2 – residencial multifamiliar horizontal: empreendimentos condominiais ou loteamentos subdivididos em lotes individuais, correspondendo a 2 (duas) ou mais unidades habitacionais individuais ou geminadas, sempre utilizando via interna privativa e estrutura comum entre os condôminos, possuindo mais que um núcleo familiar;

**III.** R3 – residencial multifamiliar vertical: empreendimentos condominiais em blocos habitacionais, correspondendo a 1 (um) ou mais edificações habitacionais verticais individuais, sempre utilizando via interna privativa e estrutura comum entre os condôminos, possuindo mais que um núcleo familiar;

**IV.** R4 – residencial condominial multifamiliar horizontal: empreendimento habitacional agrupado horizontalmente em lote condominial, correspondendo a 1 (um) ou mais edificações ou blocos residenciais justapostos ou sobrepostos.

**Art. 154.** As edificações residenciais, segundo o tipo de utilização de suas unidades, poderão ser classificadas em unifamiliares, multifamiliares ou coletivas.

**§1º.** A edificação será considerada unifamiliar quando nela existir uma única unidade ou núcleo residencial.



§2º. A edificação será considerada multifamiliar quando nela existirem 2 (duas) ou mais unidades ou núcleos residenciais.

§3º. A edificação será considerada coletiva quando as atividades residenciais se desenvolverem em compartimentos de utilização coletiva, como nos asilos, internatos, pensionatos, casas geriátricas e congêneres.

**Art. 155.** As edificações residenciais multifamiliares serão subdivididas em permanentes e transitórias, conforme o tempo de utilização de suas unidades habitacionais.

§1º. Serão considerados permanentes os edifícios de apartamentos.

§2º. Serão considerados transitórios os hotéis, motéis, pensões e demais meios de hospedagem.

**Art. 156.** Exceto nas edificações residenciais transitórias e coletivas, toda unidade residencial deverá ter área útil não inferior àquelas estabelecidas nas tabelas de dimensões mínimas e, pelo menos, 4 (quatro) compartimentos, a saber:

- I. sala/dormitório;
- II. cozinha;
- III. instalação sanitária;
- IV. área de serviço.

## SEÇÃO II

### DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS MULTIFAMILIARES



**Art. 157.** As edificações multifamiliares caracterizam-se por:

**I.** casas geminadas: agrupamento de, no máximo, 2 (duas) unidades residenciais executada em área privativa, dispostas no mesmo lote, não sendo obrigatória a reserva de área verde, nem a doação de área institucional.

**II.** fila de casas: grupo de residências executadas em área privativa justapostas de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) unidades residenciais em cada fila, utilizando testada do lote individual de, no mínimo, 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), voltada para via oficial existente, desde que possua intervalo de 3,00 (três metros) entre as filas, observado o seguinte:

- a) poderá ser implantada em lotes com área máxima de 1.500,00m<sup>2</sup> (mil e quinhentos metros quadrados);
- b) respeitar os recuos zonais de frente, laterais e fundos, bem como os índices urbanísticos para a área total do lote original;
- c) as edificações nas extremidades das filas deverão obedecer, no mínimo, ao recuo lateral de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ou o que determina na lei zonal, adotando o que for de maior valor;
- d) não será obrigatória a reserva de área verde e área institucional;

**III.** condomínio residencial horizontal: conjunto de unidades residenciais em área condominial privativa, dispostas horizontalmente no lote, observado o seguinte:

- a) deverá possuir área verde equivalente a 20% (vinte por cento) da área total inicial, com 50% (cinquenta por cento) em única área contínua, com largura onde se inscreva um círculo com diâmetro mínimo de 3,00m (três metros) e possua declividade máxima de 20% (vinte por cento), e 50% (cinquenta por cento) podendo ser em áreas fracionadas, dispostas sempre dentro do lote original e constituída de área contínua e de uso comum a todos os residentes, não possuindo barreiras de acesso;



- b)** acesso privativo por via particular, com largura mínima de 5,00m (cinco metros), quando as unidades possuírem recuo frontal para vaga de veículos com 5,00m (cinco metros);
- c)** quando a unidade habitacional não possuir vaga para veículos no recuo frontal, a via particular deverá possuir, no mínimo, 11,00m (onze metros), sendo 5,00m (cinco metros) reservados para vagas de automóveis e os 6,00m (seis metros) restantes destinados ao tráfego de veículos;
- d)** passeio mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), podendo este ser executado em somente um dos lados do leito carroçável, quando este for confrontante com divisa de lote;
- e)** praça de retorno de veículos, com diâmetro mínimo de 7,00 (sete metros) de via particular e 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) de passeio, quando houver até 2 (duas) unidades residenciais por ela atendidas;
- f)** praça de retorno de veículos, com diâmetro mínimo de 9,00m (nove metros) de via particular e 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) de passeio, quando houver mais de 2 (duas) unidades residenciais por ela atendidas;

**IV.** condomínio residencial vertical: conjunto de unidades residenciais em área condominial privativa, dispostas verticalmente em blocos no lote, observado o seguinte:

- a)** deverá possuir área verde no percentual de 20% (vinte por cento) da área total inicial, com 50% (cinquenta por cento) em única área contínua com largura onde se inscreva um círculo com diâmetro mínimo de 3,00m (três metros) e possua declividade máxima de 20% (vinte por cento), e 50% (cinquenta por cento) podendo ser em áreas fracionadas, dispostas sempre dentro do lote original e constituída de área contínua e de uso comum a todos os residentes, não possuindo barreiras de acesso;



- b) acesso privativo por via particular, com largura mínima de 6,00m (seis metros), quando as unidades possuírem bolsão de estacionamento;
- c) passeio mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), podendo este ser executado em somente um dos lados do leito carroçável, quando este for confrontante com divisa de lote;
- d) passeio mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) quando possuir sua infraestrutura executada subterraneamente e sem utilização de postes.

### SEÇÃO III

#### DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS COLETIVAS

**Art. 158.** Os prédios destinados à habitação coletiva, tais como asilos, internatos, pensionatos, casas geriátricas e congêneres, além das disposições do presente Código lhes forem aplicáveis, deverão ter instalações sanitárias, quando de uso coletivo, na proporção de um conjunto de vaso sanitário, lavatório e um local para chuveiro para cada 10 (dez) pessoas, calculados à razão de uma pessoa para cada 5,00m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados) de área de dormitório.

§1º. Quando o número de pessoas for superior a 10 (dez), haverá, necessariamente, instalações sanitárias separadas por sexo.

§2º. A distribuição das instalações sanitárias por sexo será decorrente da atividade desenvolvida e do tipo de população predominante.

§3º. Nos sanitários masculinos, 50% (cinquenta por cento) dos vasos sanitários poderão ser substituídos por mictórios.

### SEÇÃO IV



### DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS TRANSITÓRIAS

**Art. 159.** Nas edificações destinadas a hotéis, pousadas, albergues, motéis e congêneres, existirão sempre como partes comuns obrigatórias:

**I.** sala ou vestíbulo com local para instalação de serviços de recepção e portaria;

**II.** sala de estar;

**III.** compartimento próprio para administração;

**IV.** compartimento para rouparia e guarda de utensílios de limpeza, em cada pavimento;

**V.** unidades de hospedagem, conforme a categoria ou classificação desejada;

**VI.** sala de refeições;

**VII.** cozinha e despensa;

**VIII.** instalações sanitárias para o pessoal de serviço independentes das destinadas aos hóspedes;

**IX.** entrada de serviço independente da destinada aos hóspedes;

**X.** instalações sanitárias, em cada pavimento, constando no mínimo de vaso sanitário, chuveiro e lavatório, para cada 4 (quatro) quartos sem instalação privativa;

**XI.** pelo menos 1 (um) elevador, quando possuir mais de 5 (cinco) pavimentos, servindo a todos os pavimentos.

**Parágrafo único.** As pousadas e albergues serão dispensados de atender ao inciso IX e os motéis aos incisos II, VI e VII.





**Art. 160.** Sem prejuízo da largura normal do passeio, haverá, defronte à entrada principal, área para embarque e desembarque de passageiros com capacidade mínima para 2 (dois) automóveis.

**Parágrafo único.** Serão dispensados do atendimento ao disposto no *caput* deste artigo as pensões, albergues e motéis.

**Art. 161.** A adaptação de qualquer edificação para utilização como meio de hospedagem terá que atender integralmente às exigências deste Código.

### SEÇÃO V

#### DAS EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS MULTIFAMILIARES PERMANENTES

**Art. 162.** As edificações residenciais multifamiliares permanentes são aquelas executadas em empreendimentos que possuem unidades residenciais verticais e/ou unidades residenciais horizontais, que deverão, além das normas deste Código lhes forem aplicáveis, possuir área de recreação de acordo com o previsto abaixo:

**I.** obrigatoriedade de inscrição de um círculo com diâmetro não inferior a 3,00m (três metros);

**II.** será permitida a implantação das áreas de recreação em áreas verdes, desde que sejam áreas permeáveis e de acesso somente de pedestres, sendo permitida a execução de calçamento e utilização de equipamentos de recreação de no máximo de 5% (cinco por cento) do total da área verde;

**III.** é vedada a utilização de áreas de APP;



**IV.** facilidade de acesso através de partes comuns, afastadas dos depósitos de lixo, isoladas das passagens de veículos e acessíveis às pessoas com deficiência.

## CAPÍTULO X

### DAS EDIFICAÇÕES PARA LOCAIS DE REUNIÃO

**Art. 163.** São considerados locais de reunião:

**I.** esportivos: os estádios, ginásios, quadras para esportes, salas de jogos, piscinas e congêneres;

**II.** recreativos: as sedes sociais de clubes e associações, salões de bailes, restaurantes e congêneres, com música ao vivo ou não, boates, boliches, salas de jogos, parques de diversões, circos e congêneres;

**III.** culturais: os cinemas, teatros, auditórios, centros de convenções, museus, bibliotecas, salas públicas e congêneres;

**IV.** religiosos: as igrejas, templos, salões de agremiações religiosas ou filosóficas e congêneres;

**V.** comerciais: os espaços destinados a feiras, exposições e eventos similares.

**Art. 164.** As folhas das portas de saída dos locais de reunião, assim como as bilheterias, se houver, não poderão abrir diretamente sobre os logradouros públicos.



**Art. 165.** Todo local de reunião deverá ser adequado à utilização por pessoas com deficiência, de acordo com a legislação municipal em vigor e as normas da ABNT.

**Art. 166.** As edificações destinadas a locais de reunião que abriguem cinemas, teatros e auditórios deverão atender também às disposições da legislação estadual e às normas expedidas pelo Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

**Art. 167.** Os cinemas, teatros, auditórios, centros de convenções, boates e assemelhados deverão ser dotados de sistema de renovação mecânica de ar e de instalação de energia elétrica com iluminação de emergência.

**Art. 168.** As boates, templos, restaurantes e demais estabelecimentos geradores de ruído, além das disposições deste Código, deverão possuir isolamento e condicionamento acústico adequado, em conformidade com a legislação aplicável e em atendimento às normas da ABNT.

**Parágrafo único.** Não será obrigatória a reserva institucional para edificações para locais de reunião.

## CAPÍTULO XI

### DAS EDIFICAÇÕES PARA USOS DE SAÚDE

**Art. 169.** Consideram-se edificações para usos de saúde as destinadas à prestação de serviços de assistência à saúde em geral, inclusive



veterinária, com ou sem internação, incluindo, dentre outros, os seguintes tipos:

- I.** hospitais ou casas de saúde;
- II.** maternidades;
- III.** clínicas médicas, odontológica, radiológica ou de recuperação física ou mental;
- IV.** ambulatórios;
- V.** prontos-socorros;
- VI.** postos de saúde;
- VII.** bancos de sangue ou laboratórios de análises.

**Art. 170.** As edificações para usos de saúde, além das exigências deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão obedecer, no que couber, às condições estabelecidas nas normas federal, estadual e municipal específicas.

**Art. 171.** Atendidas as condições estabelecidas nas normas federal, estadual e municipal específicas, as edificações para usos de saúde relacionadas neste Código poderão ter suas salas cirúrgicas e unidades de terapia intensiva localizadas no pavimento denominado subsolo.

**Art. 172.** As edificações para usos de saúde deverão ser dotadas de instalações de energia elétrica autônoma (gerador ou equivalente), com iluminação de emergência.

## **CAPÍTULO XII**



## **DAS EDIFICAÇÕES PARA USOS EDUCACIONAIS**

**Art. 173.** As edificações para usos educacionais, além das exigências deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão obedecer às normas federais, estaduais e municipais específicas.

### **CAPÍTULO XIII**

## **DAS EDIFICAÇÕES PARA USOS COMERCIAIS E DE SERVIÇOS**

### **SEÇÃO I**

#### **DOS EDIFÍCIOS E GALERIAS COMERCIAIS**

**Art. 174.** As galerias e centros comerciais, além das disposições deste Código de Obras que lhes forem aplicáveis, deverão ter:

**I.** lojas com iluminação artificial e sistema de renovação ou condicionamento de ar, quando possuírem profundidade superior à largura da circulação ou distarem mais de 4 (quatro) vezes esta largura do acesso ou de pátio interno;

**II.** hall dos elevadores constituindo espaço independente das circulações;

**III.** balcões e guichês recuados, no mínimo, 0,80m (oitenta centímetros) do alinhamento da loja, quando abertos para a circulação.

**Parágrafo único.** A iluminação e ventilação das galerias poderá ser atendida exclusivamente por meio dos vãos de acesso e pátios internos, desde que seu comprimento não exceda a 5 (cinco) vezes a sua largura, sendo que, para os comprimentos excedentes, deverá haver iluminação artificial e sistema de renovação ou condicionamento de ar.



**SEÇÃO II**  
**DOS SERVIÇOS DE ALIMENTAÇÃO**

**Art. 175.** As edificações para serviços de alimentação destinam-se às atividades abaixo relacionadas:

- I.** restaurantes, pizzarias e churrascarias;
- II.** lanchonetes, bares, cafés, pastelarias e sorveterias;
- III.** confeitarias, açougue, padarias, docerias, casas de massas e armazéns.

**Art. 176.** As edificações para serviços de alimentação deverão dispor, no mínimo, dos seguintes ambientes:

- I.** cozinha;
- II.** copa;
- III.** despensa ou depósito de gêneros alimentícios;
- IV.** compartimento de refeições, quando houver consumo no local.

**Art. 177.** Os compartimentos de consumo de alimento deverão possuir instalação mecânica de renovação de ar quando não dispuserem de aberturas externas em, pelo menos, duas faces.

**Art. 178.** Os serviços de alimentação, mesmo quando no interior de estabelecimentos comerciais e de serviços, deverão ter:



**I.** os pisos e as paredes até a altura mínima de 2,00m (dois metros), revestidos com material com as características de impermeabilização dos revestimentos cerâmicos de cor clara;

**II.** cozinha com sistema para filtragem e retenção de gordura e remoção de vapores e fumaças para o exterior;

**III.** possuir, quando for o caso, telas fixas nas aberturas para iluminação e ventilação de todos os ambientes com manipulação de alimentos.

### SEÇÃO III

#### DOS VAREJISTAS E ATACADISTAS DE PRODUTOS PERIGOSOS

**Art. 179.** Além das exigências deste Código, as edificações ou instalações destinadas a varejistas ou atacadistas de produtos perigosos (inflamáveis, produtos químicos agressivos, etc.), no caso dessas atividades serem permitidas no Município, deverão obedecer às normas da ABNT, legislação específica municipal e as normas especiais emanadas das autoridades competentes, dentre elas o Ministério do Exército, quando for o caso, e Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

**Art. 180.** Os compartimentos e/ou edificações destinados à armazenagem, manipulação, beneficiamento, fabricação e venda de produtos químicos, inflamáveis, tóxicos, corrosivos ou radioativos nos estados sólido, líquido e gasoso, bem como suas canalizações e equipamentos, deverão ainda observar o seguinte:

**I.** as edificações, tanques, reservatórios, canalizações e equipamentos, em função do tipo do produto armazenado, deverão garantir





a segurança e integridade do entorno por meio de proteção adequada contra vazamentos, incêndios, descargas atmosféricas, emissão de gases e vapores nocivos, odores e temperaturas extremas;

**II.** ser totalmente de material incombustível.

**Parágrafo único.** As disposições desta seção não se aplicam aos reservatórios integrantes de máquinas e motores, desde que a eles integrados e com capacidade limitada.

## SEÇÃO IV

### DOS SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO DE VEÍCULOS

**Art. 181.** Consideram-se serviços de manutenção de veículos as oficinas mecânicas, elétricas, de funilaria e pintura, as borracharias, os depósitos de sucatas (ferros-velhos) e afins.

**Art. 182.** Quando as oficinas possuírem serviços de pintura, estes deverão ser executados em compartimento coberto e fechado e com equipamento adequado para proteção dos empregados e para evitar a dispersão, para setores vizinhos, de emulsões de tintas, solventes e outros produtos, conforme exigência dos órgãos competentes.

**Art. 183.** Quando existirem nas oficinas serviços de lavagem, abastecimento e lubrificação, estes deverão obedecer às normas específicas para estas atividades constantes neste Código.

**Art. 184.** Os compartimentos, ambientes ou locais de equipamentos, manipulação ou armazenagem de produtos combustíveis, inflamáveis,



tóxicos ou corrosivos, deverão obedecer às exigências pertinentes deste Código.

### SEÇÃO V

#### DOS POSTOS DE ABASTECIMENTO, LAVAGEM E LUBRIFICAÇÃO

**Art. 185.** Os postos de serviços destinam-se às atividades de abastecimento, lubrificação, limpeza e lavagem de veículos, que podem ser exercidos em conjunto ou isoladamente.

**Art. 186.** A instalação de dispositivos para abastecimento de combustíveis será permitida somente em postos de serviços, garagens comerciais, estabelecimentos comerciais e indústrias, empresas de transporte e entidades públicas.

**Art. 187.** Nas edificações destinadas a postos de serviços ou naquelas que possuam abastecimento de veículos destinado à frota própria, deverá ser atendido o seguinte:

**I.** os tanques enterrados deverão estar afastados entre si, no mínimo, 1,00m (um metro) e instalados à profundidade mínima de 1,00m (um metro);

**II.** distância mínima de 500m (quinhentos metros) em raio de asilos, creches, hospitais, escolas, quartéis e templos religiosos;

**III.** distância mínima de 300m (trezentos metros) de entrada de túnel, trevos de acesso, rotatória e viadutos, quando localizadas nas principais vias de acessos e saídas;



**IV.** os acessos de veículos e rebaixamento de meios-fios obedecerão ao projeto a ser previamente submetido à aprovação da Prefeitura;

**V.** quando os serviços de lavagem e lubrificação estiverem localizados a menos de 4,00m (quatro metros) das divisas do lote, deverão os mesmos estar em recintos cobertos e fechados nestas faces;

**VI.** haverá calha coletora, coberta com grelha, em toda a extensão dos limites do lote onde não houver muro de vedação;

**VII.** deverão ser executadas construções e instalações de tal forma que os vizinhos ou logradouros públicos não sejam atingidos pelos vapores, jatos e aspensão de água ou óleo originados dos serviços de abastecimento, lubrificação ou lavagem;

**VIII.** disponibilização de vestiário e instalação sanitária com chuveiro para uso dos empregados;

**IX.** disponibilização de instalação sanitária para os usuários, separada da dos empregados;

**X.** acessos e egressos de acordo com a legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo;

**XI.** cumprimento das normas da ABNT, ANP e demais órgãos competentes.

## **SEÇÃO VI**

### **DOS ESTACIONAMENTOS E GARAGENS**

#### **SUBSEÇÃO I**

#### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**



**Art. 188.** Os espaços para acesso, circulação e estacionamento de veículos para edificações de uso comercial, serviços, industriais e misto, serão projetados com todas as indicações gráficas necessárias e de acordo com as normas desta seção, dimensionados e executados livres de qualquer interferência estrutural ou física que possam reduzi-los e serão destinados às seguintes utilizações:

**I.** privativos: de utilização exclusiva da população permanente da edificação;

**II.** coletivos: abertos à utilização da população flutuante da edificação.

**§1º.** As categorias R1, R2, R3 e R4 devem possuir pelo menos 1 (uma) vaga de veículo para cada unidade habitacional.

**§2º.** As vagas de estacionamento de veículos para empreendimentos residenciais das categorias R3 e R4 deverão ser distribuídas no mínimo nas seguintes proporções:

**I.** 10% (dez por cento) de vagas grandes (5,50m X 2,50m);

**II.** 80% (oitenta por cento) de vagas médias (5,00m X 2,50m);

**III.** 10% (dez por cento) de vagas para moto (2,00m X 1,00m).

**§3º.** Empreendimentos de Interesse Social deverão possuir no mínimo 1 (uma) vaga de veículo para cada 2 (duas) unidades habitacionais autônomas.

**§4º.** Os empreendimentos residenciais das categorias R3 e R4 devem prever vagas de estacionamento para visitantes nas seguintes proporções:

**I.** empreendimento com até 100 (cem) unidades: 5% (cinco por cento) de vagas;

**II.** empreendimento com mais de 100 (cem) unidades: 10% (dez por cento) de vagas.



**§5º.** O disposto nesta Seção aplica-se para os usos residenciais R3 e R4 somente para dimensionamento de acessos de garagens, circulação de veículos e espaço de manobra e estacionamento, descritos em tabela deste Código.

**§6º.** As edificações classificadas nos termos do artigo 141 devem dispor de estacionamento na proporção de 1 (uma) vaga para cada 100,00m<sup>2</sup> (cem metros quadrados) de área construída, observada a seguinte distribuição:

- I.** 20% (vinte por cento) de vagas grandes (5,50m X 2,50m);
- II.** 80% (oitenta por cento) de vagas médias (5,00m X 2,50m).

**§7º.** Quando existirem necessidades de vagas para caminhões, deve-se utilizar dimensões mínimas de 3,20m x 13,00 m.

**§8º.** Os empreendimentos não residenciais devem prever vagas de estacionamento para visitantes nas seguintes proporções:

- I.** empreendimento com até 100 (cem) unidades: 5% (cinco por cento) de vagas;
- II.** empreendimento com 100 (cem) ou mais unidades: 10% (dez por cento) de vagas.

**§9º.** Quando existirem instalações de serviço, abastecimento de veículos e depósito de inflamáveis, deverão ser obedecidas as normas deste Código, bem como a legislação específica vigente.

**§10.** Quando for previsto bicicletário nos empreendimentos descritos no §8º deste artigo, poder-se-á permutar 1 (uma) vaga de veículo a cada 8 (oito) vagas de bicicletas instaladas, observado o limite máximo de permuta de 5 (cinco) vagas de veículos.



**Art. 189.** A quantidade mínima de vagas para estacionamento de veículos para os usos não residenciais e atividades permitidas deverá atender aos parâmetros da legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo vigente.

**Art. 190.** Deverão ser previstas vagas para veículos de pessoas com deficiência em estacionamentos coletivos para empreendimentos das categorias R2, R3 e R4 e os descritos neste Código.

§1º. As vagas para pessoas com deficiência deverão possuir as dimensões mínimas de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura e 5,00m (cinco metros) de comprimento, com faixa adicional à vaga, com largura de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e deverão, obrigatoriamente, localizar-se próximas aos acessos.

§2º. As vagas para estacionamento de veículos de pessoas com deficiência deverão observar a seguinte proporção:

I. até 100 (cem) vagas de estacionamento: 1 (uma) vaga;

II. 100 (cem) ou mais vagas de estacionamento: 1% das vagas.

**Art. 191.** Fica assegurada aos idosos a reserva de 5% (cinco por cento) das vagas nos estacionamentos públicos e privados, as quais deverão ser posicionadas de forma a garantir a melhor comodidade ao idoso.

## **SUBSEÇÃO II**

### **DOS ACESSOS**

**Art. 192.** Os acessos de veículos através de rebaixamento de meios-fios ou curvas horizontais de concordância, as faixas de circulação e os



espaços de manobra e estacionamento deverão obedecer aos esquemas constantes deste Código.

**Art. 193.** O acesso de veículos ao imóvel compreende o espaço situado entre o meio-fio e o alinhamento do logradouro.

**Art. 194.** Visando à segurança dos pedestres, a abertura destinada à saída de veículos do imóvel deverá estar posicionada de forma tal que permita a visualização da calçada, obedecendo a um recuo do início de rampa de 5,00m (cinco metros), exceto para residências.

**Parágrafo único.** Nas residências, o início da rampa poderá estar posicionado no alinhamento do lote.

**Art. 195.** A acomodação transversal do acesso entre o perfil do logradouro e os espaços de circulação e estacionamento será feita exclusivamente dentro do imóvel, de forma a não criar degraus ou desníveis abruptos na calçada.

### **SUBSEÇÃO III**

#### **DAS CIRCULAÇÕES DE VEÍCULOS**

**Art. 196.** As faixas de circulação de veículos deverão apresentar dimensões mínimas, para cada sentido de tráfego, de:

**I.** 2,75m (dois metros e setenta e cinco centímetros) de largura e 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) de altura livre de passagem, quando destinadas à circulação de automóveis e utilitários;





**II.** 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) de largura e 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de altura livre de passagem, quando destinadas à circulação de caminhões e ônibus;

**III.** a declividade do leito carroçável para circulação de veículos, em empreendimentos de loteamento, será de, no máximo, 15% (quinze por cento).

**Art. 197.** Será admitida uma única faixa de acesso de veículos, com dimensão de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) de largura, quando se destinar ao trânsito de, no máximo, 60 (sessenta) veículos, em edificações de uso habitacional, e 50 (cinquenta) veículos nos demais usos, sendo que, acima destes limites, será obrigatória a implantação de 2 (dois) acessos (entrada e saída).

**Art. 198.** As rampas deverão apresentar:

**I.** declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento) quando destinada à circulação de automóveis e utilitários em residências unifamiliares, fila de casas, vilas e casas geminadas;

**II.** declividade máxima de 20% (vinte por cento) quando destinada exclusivamente à circulação de automóveis e utilitários para condomínios residenciais horizontais e condomínios residenciais verticais;

**III.** declividade máxima de 12% (doze por cento) quando destinada a empreendimentos com possibilidade de circulação de automóveis, utilitários, caminhões e ônibus.

**Art. 199.** As faixas de circulação em curva terão largura aumentada em razão do raio interno, expresso em metros, e da declividade, expressa em



porcentagem, tomada no desenvolvimento interno da curva, conforme disposto na tabela seguinte:

TABELA  
LARGURA (EM METROS) DAS FAIXAS DE CIRCULAÇÃO EM  
CURVA

### Automóveis, Utilitários e Caminhões

| <b>Raio Interno (m)</b> | <b>Declividades 0 a 10,00% (m)</b> | <b>Declividades 10,01% a 20,00% (m)</b> | <b>Declividades até 12,00% (m)</b> |
|-------------------------|------------------------------------|---|------------------------------------|
| 3,00                    | 3,65                               | 4,55                                    | Não permitido                      |
| 3,50                    | 3,50                               | 4,40                                    | Não permitido                      |
| 4,00                    | 3,35                               | 4,25                                    | Não permitido                      |
| 4,50                    | 3,20                               | 4,10                                    | Não permitido                      |
| 5,00                    | 3,05                               | 3,95                                    | Não permitido                      |
| 5,50                    | 2,90                               | 3,80                                    | Não permitido                      |
| 6,00                    | 2,75                               | 3,65                                    | 5,30                               |
| 6,50                    | 2,75                               | 3,50                                    | 5,20                               |



# PREFEITURA DE COTIA

SECRETARIA DE GOVERNO

|       |      |      |      |
|-------|------|------|------|
| 7,00  | 2,75 | 3,35 | 5,10 |
| 7,50  | 2,75 | 3,20 | 5,00 |
| 8,00  | 2,75 | 3,05 | 4,90 |
| 8,50  | 2,75 | 2,90 | 4,80 |
| 9,00  | 2,75 | 2,75 | 4,70 |
| 9,50  | 2,75 | 2,75 | 4,60 |
| 10,00 | 2,75 | 2,75 | 4,50 |
| 10,50 | 2,75 | 2,75 | 4,40 |
| 11,00 | 2,75 | 2,75 | 4,30 |
| 11,50 | 2,75 | 2,75 | 4,20 |
| 12,00 | 2,75 | 2,75 | 4,10 |
| 12,50 | 2,75 | 2,75 | 4,00 |
| 13,00 | 2,75 | 2,75 | 3,90 |
| 13,50 | 2,75 | 2,75 | 3,80 |
| 14,00 | 2,75 | 2,75 | 3,70 |
| 14,50 | 2,75 | 2,75 | 3,60 |
| 15,00 | 2,75 | 2,75 | 3,50 |

**§1º.** Deverá ser prevista concordância entre a largura normal da faixa e a largura aumentada necessária ao desenvolvimento da curva.

**§2º.** As concordâncias deverão ser realizadas totalmente fora do trecho em curva, não podendo ocorrer, em qualquer dos limites das larguras delimitadas em planta, inflexão superior a 20° (vinte graus) em relação à direção do trânsito de veículos.



§3º. A seção transversal das rampas não poderá apresentar declividade superior a 2% (dois por cento).

**Art. 200.** Quando a faixa de circulação for comum a automóveis, utilitários e caminhões, prevalecerá o parâmetro mais restritivo.

**Art. 201.** Qualquer área destinada exclusivamente para estacionamento com mais de 5 (cinco) pavimentos, contados a partir do pavimento de ingresso do usuário, deverá obrigatoriamente ser servida por elevador de veículos.

#### **SUBSEÇÃO IV**

#### **DOS ESPAÇOS DE MANOBRA E ESTACIONAMENTO**

**Art. 202.** Deverão ser previstos espaços de manobra e estacionamento de veículos de forma que estas operações não sejam executadas nos espaços dos logradouros públicos.

**Art. 203.** As áreas de acesso aos empreendimentos com estacionamentos deverão prever 2 (duas) vagas de acomodação para veículos, dentro dos limites do lote do empreendimento.

**Art. 204.** As vagas de estacionamento para automóveis serão numeradas sequencialmente, terão pé-direito não inferior a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e dimensões mínimas conforme consta deste Código.



**Parágrafo único.** A largura da vaga deverá ser aumentada em 0,20m (vinte centímetros) para cada lateral onde esteja ladeada por parede ou elemento construtivo que ocupe mais de 50% (cinquenta por cento) de sua extensão.

**Art. 205.** Os locais de estacionamento, a distribuição de pilares, paredes e demais componentes da construção e a circulação projetada deverão permitir a entrada e saída independente de cada veículo.

**Art. 206.** Serão admitidas, no máximo, vagas presas para 2 (dois) veículos, quando somente um veículo limitar a mobilidade do outro, sendo necessário prever manobrista para este caso.

**Art. 207.** Em função do tipo de edificação, hierarquia das vias de acesso e impacto de atividade no sistema viário, o Município poderá determinar a obrigatoriedade de vagas destinadas a carga e descarga em proporcionalidade à área edificada.

**Art. 208.** Será admitida a utilização de equipamento mecânico ou eletromecânico para estacionamento de veículos, observadas as seguintes condições:

**I.** a adoção do equipamento não acarretará alteração dos índices mínimos relativos ao número de vagas para estacionamento, nem das exigências para acesso e circulação de veículos entre o logradouro público e o imóvel;

**II.** observadas as demais exigências e o comprimento mínimo de 5,00m (cinco metros), as dimensões e indicações das vagas por meio da



adoção do sistema mecânico ou eletromecânico poderão ser feitas levando-se em consideração as reais dimensões dos veículos;

**III.** quando instalados equipamentos mecânicos ou eletromecânicos para estacionamento de veículos, deverá ser também instalado sistema de emergência para fornecimento de energia para os referidos equipamentos.

**Art. 209.** Quando forem cobertas, as vagas deverão dispor de ventilação permanente garantida por aberturas, pelo menos em 2 (duas) paredes opostas ou nos tetos junto a estas paredes, e que correspondam, no mínimo, à proporção de 60,00cm<sup>2</sup> (sessenta centímetros quadrados) de abertura para cada metro cúbico de volume total do compartimento, ambiente ou local.

**§1º.** As portas e portões vazados ou gradeados de acesso de veículos poderão exceder os limites frontal do lote no máximo em 0,20m (vinte centímetros).

**§2º.** A ventilação natural poderá ser substituída e suplementada por meios mecânicos dimensionados de forma a garantir a renovação de 5 (cinco) volumes de ar do ambiente por hora.

**Art. 210.** Os estacionamentos descobertos deverão ter piso adequadamente drenado quando forem apoiados diretamente no solo.

## **SEÇÃO VII**

### **DO PLANTÃO DE VENDAS (STAND DE VENDAS)**

**Art. 211.** Os espaços destinados à venda e comercialização de edificações, lotes e salas comerciais e congêneres, com caráter provisório,



chamados de “Plantão de Vendas” ou “Stand de Vendas”, devem atender às seguintes disposições:

**I.** a edificação provisória obedecerá às disposições descritas para salas comerciais deste Código, no que diz respeito à necessidade de iluminação, ventilação, dimensões mínimas, regras sanitárias, dimensionamento de compartimentos e aprovação de Projeto Legal de Arquitetura;

**II.** o alvará de aprovação da edificação provisória possuirá prazo de validade de 1 (um) ano, renovável por mais um período de 1 (um) ano;

**III.** após o encerramento das atividades de venda, o empreendedor deverá executar a demolição da edificação provisória no prazo de 90 (noventa) dias.

## CAPÍTULO XIV

### DAS EDIFICAÇÕES PARA USOS INDUSTRIAIS

**Art. 212.** As edificações destinadas ao uso industrial, além das exigências deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão atender às disposições da Consolidação das Leis do Trabalho e as normas federais, estaduais e municipais específicas.

**Parágrafo único.** Visando ao controle da qualidade de vida da população, dependerão de aprovação e aceitação, por parte do órgão estadual competente, as indústrias que produzam resíduos líquidos, sólidos ou gasosos potencialmente poluidores.

**Art. 213.** Os fornos, máquinas, caldeiras, estufas, fogões, forjas ou quaisquer outros aparelhos onde se produza ou concentre calor deverão ser





dotados de isolamento térmico, admitindo-se uma distância mínima de 1,00m (um metro) do teto e 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das paredes da própria edificação ou das edificações vizinhas.

**Art. 214.** As edificações destinadas à indústria de produtos alimentícios e de medicamentos deverão ter:

**I.** nos recintos de fabricação, as paredes revestidas, até a altura mínima de 2,00m (dois metros), com material liso, lavável, impermeável e resistente a produtos químicos agressivos;

**II.** o piso revestido com material liso, lavável, impermeável e resistente a produtos químicos agressivos, não sendo permitido o piso simplesmente cimentado;

**III.** assegurada a incomunicabilidade direta com os compartimentos sanitários;

**IV.** as aberturas de iluminação e ventilação dotadas de proteção com tela milimétrica.

## **CAPÍTULO XV**

### **DAS EDIFICAÇÕES PARA USOS MISTOS**

**Art. 215.** As edificações para usos mistos e complexos de múltiplo uso, onde houver uso residencial, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis para cada atividade em separado, deverão atender às seguintes condições:

**I.** os halls de entrada e as circulações horizontais e verticais, que dão acesso ao nível de cada piso, serão independentes para cada uso;



**II.** os pavimentos destinados ao uso residencial serão agrupados continuamente;

**III.** seguir as regras de acessibilidade deste Código.

## CAPÍTULO XVI

### DAS INSTALAÇÕES EM GERAL

#### SEÇÃO I

#### DAS INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

**Art. 216.** As edificações deverão possuir instalações hidráulicas executadas de acordo com as normas da ABNT, regulamentos da concessionária local e com as demais disposições estabelecidas nesta seção.

**§1º.** Nos prédios públicos e privados destinados a uso não residencial, será obrigatória a instalação de dispositivos hidráulicos para controle do consumo de água.

**§2º.** Os dispositivos hidráulicos obrigatórios para o controle do consumo de água de que trata o §1º deste artigo são:

**I.** torneiras para pias, registros para chuveiros e válvulas para mictório acionadas manualmente e com ciclo de fechamento automático ou acionadas por sensor de proximidade;

**II.** torneiras com acionamento restrito para áreas externas e de serviços;

**III.** bacias sanitárias com volume de descargas reduzidos (VDR).

**§3º.** Somente será concedido o “Habite-se” se verificado o cumprimento do disposto nesta seção.



§4º. A Prefeitura determinará a adoção de tecnologia diversa daquelas que trata este artigo, desde que o controle de consumo atingido seja igual ou superior ao proporcionado pelos mecanismos mencionados nos parágrafos anteriores.

§5º. Nas edificações residenciais multifamiliares, será obrigatória a instalação de dispositivo de medição de consumo hidráulico individual para controle do consumo de água para cada unidade residencial autônoma, constituindo economia independente, e para as áreas de uso comum.

**Art. 217.** Os reservatórios de água serão dimensionados para obedecer aos índices abaixo:

- I.** uso residencial: 200 (duzentos) litros/pessoa/dia;
- II.** uso comercial e de serviços: 50 (cinquenta) litros/pessoa/dia;
- III.** demais usos: conforme normas da concessionária.

**Art. 218.** Será adotado reservatório inferior e instalação de bombas de recalque nas edificações com 4 (quatro) ou mais pavimentos.

**Art. 219.** Quando instalados reservatórios inferior e superior o volume mínimo de cada um será, respectivamente, de 60% (sessenta por cento) e 40% (quarenta por cento) do volume de consumo total calculado.

## **SEÇÃO II**

### **DAS INSTALAÇÕES DE ESGOTOS SANITÁRIOS**



**Art. 220.** Toda edificação que não seja servida por rede pública de esgotos sanitários deverá possuir sistema de tratamento e destinação de esgotos, individual ou coletivo próprio, projetado e construído de acordo com as normas da ABNT e aprovado pelos órgãos competentes e legislação pertinente.

**Parágrafo único.** Em edificações residenciais, comerciais, industriais e serviços sem atendimento de rede pública, serão obrigatórias às instalações sanitárias mínimas de:

- I. sumidouro;
- II. fossa séptica;
- III. filtro anaeróbico;
- IV. caixa de gordura;
- V. caixas de inspeção.

### SEÇÃO III

#### DAS INSTALAÇÕES PARA ESCOAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS E DE INFILTRAÇÃO

**Art. 221.** Os lotes, ao receberem edificações, deverão ser convenientemente preparados para dar escoamento às águas pluviais e de infiltração com adoção de medidas de controle da erosão.

**Art. 222.** Não será permitido o despejo de águas pluviais ou servidas, inclusive daquelas provenientes do funcionamento de equipamentos, sobre as calçadas ou imóveis vizinhos, devendo as mesmas serem conduzidas por canalização, sob o passeio, à rede coletora própria, de acordo com as normas emanadas do órgão competente.



**Art. 223.** A construção sobre valas ou redes pluviais existentes no interior dos terrenos e que conduzam águas de terrenos vizinhos somente será admitida após análise, caso a caso, pelo órgão competente da Prefeitura.

**Art. 224.** Somente a Prefeitura poderá autorizar ou promover a eliminação ou canalização de redes pluviais.

§1º. Será previsto reservatório de contenção de águas pluviais para empreendimentos residenciais e empreendimentos não residenciais, acima de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) edificadas, conforme fórmula “ $V = (0,15 \times S - S_p) \times I_p \times T$ ”, onde:

- I. V = volume do reservatório;
- II. S = área do terreno;
- III.  $S_p$  = área do terreno livre de pavimentação e de construção;
- IV.  $I_p$  = índice pluviométrico igual a 0,06 m/h;
- V. T = tempo de 1,0 (uma) hora.

§2º. As áreas permeáveis serão admitidas para absorção de águas pluviais, não calçadas e possuirão os seguintes índices de absorção:

- I. grama/pedriscos: 100% (cem por cento);
- II. piso pré-moldado vasado intertravado com grama no interior: 50% (cinquenta por cento);
- III. piso intertravado: 15% (quinze por cento);
- IV. outros materiais com comprovação técnica de infiltração.

§3º. Os empreendimentos residenciais e os empreendimentos não residenciais com menos que 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) edificadas, quando não atingirem a permeabilidade mínima necessária, nos termos do



§1º deste artigo, poderão utilizar sistema de infiltração complementar por meio de caixas ou tanques de infiltração, com área não superior a 50% (cinquenta por cento) do mínimo exigido, sendo obrigatório colocar o sistema de infiltração em projeto e apresentar detalhes construtivos em escala compatível.

§4º. No perímetro das edificações residenciais, comerciais, industriais e serviços, deverá ser prevista a execução de calçamento impermeável, de no mínimo 0,80m (oitenta centímetros) a partir da alvenaria mais externa existente.

### SEÇÃO IV

#### DAS INSTALAÇÕES ELÉTRICAS

**Art. 225.** As edificações deverão ter suas instalações elétricas executadas de acordo com as normas da ABNT e regulamentos de instalações da concessionária de energia elétrica.

**Art. 226.** As edificações que possuírem instalação de cercas elétricas deverão apresentar termo de responsabilidade, descrevendo:

- I. a tensão da instalação;
- II. a não mortalidade do equipamento;
- III. a afixação de placa de advertência a cada 3,00m (três metros);
- IV. que a instalação está colocada a, no mínimo, 3,00m (três metros) de altura acima do piso acabado.

### SEÇÃO V



### DAS INSTALAÇÕES PARA ANTENAS E/OU CABOS DE TELEVISÃO

**Art. 227.** Nas edificações residenciais multifamiliares, é obrigatória a instalação de tubulação para antenas e/ou cabos de televisão em cada unidade autônoma.

### SEÇÃO VI

#### DAS INSTALAÇÕES TELEFÔNICAS

**Art. 228.** A instalação de equipamentos de rede telefônica nas edificações obedecerá às normas da ABNT e os regulamentos da concessionária local.

### SEÇÃO VII

#### DAS INSTALAÇÕES DE AR CONDICIONADO

**Art. 229.** As instalações e equipamentos para renovação e condicionamento de ar deverão obedecer às normas da ABNT.

**Art. 230.** Quando em edificações no alinhamento, a instalação de aparelhos de ar condicionado deverá atender à altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) acima do nível do passeio, devendo ser prevista tubulação para recolhimento das águas condensadas, com interligação, sob o passeio, para a rede coletora própria.





## **SEÇÃO VIII**

### **DAS INSTALAÇÕES DE ISOLAMENTO E CONDICIONAMENTO ACÚSTICO**

**Art. 231.** São obrigatórias as medidas de isolamento e condicionamento acústico na forma definida pela legislação municipal específica, sem prejuízo da legislação federal e estadual, bem como das normas da ABNT pertinentes.

## **SEÇÃO IX**

### **DAS INSTALAÇÕES DE APARELHOS RADIOLÓGICOS**

**Art. 232.** A instalação de aparelhos radiológicos nas edificações só será admitida em locais adequadamente isolados contra radiações, de acordo com as disposições da legislação federal e estadual pertinentes, bem como das normas da ABNT.

## **SEÇÃO X**

### **DAS INSTALAÇÕES DE GÁS**

**Art. 233.** As instalações de gás nas edificações deverão ser executadas de acordo com as normas da ABNT, do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo e da concessionária de gás.



**Parágrafo único.** Será permitida a instalação de central de gás na área relativa ao afastamento frontal, limitada sua altura máxima em 2,10m (dois metros e dez centímetros) acima do nível do passeio.

### SEÇÃO XI

#### DAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

**Art. 234.** As edificações deverão ser providas de instalações e equipamentos de proteção contra incêndio aprovadas pelo Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.

**Art. 235.** As instalações e equipamentos contra incêndio deverão ser mantidos em excelente estado de conservação e funcionamento.

**Art. 236.** Em edifício já existente em que se verifique a necessidade de ser feita, em benefício da segurança pública, a instalação de equipamentos contra incêndio, a Prefeitura, mediante solicitação do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo, providenciará a expedição das necessárias intimações, fixando prazos para o seu cumprimento.

### SEÇÃO XII

#### DAS INSTALAÇÕES PARA ARMAZENAGEM DE LIXO

**Art. 237.** As edificações de uso multifamiliar, acima de 5 (cinco) unidades, de uso comercial, de serviços, industrial ou misto com área de construção superior a 500,00m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), deverão ser



dotadas de depósito central de lixo, situado no pavimento próprio ou em subsolo, e com acesso à via pública por passagem ou corredor com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

**§1º.** Ficam dispensadas do atendimento ao disposto no *caput* deste artigo as edificações destinadas a garagens comerciais e templos.

**§2º.** As edificações que sejam grandes geradoras de resíduos de lixo, com mais de 1.000,00m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) de área construída, deverão prever a própria coleta, transporte e destinação final dos resíduos para local de descarte apropriado.

**Art. 238.** As edificações destinadas a hospitais, farmácias, clínicas médicas ou veterinárias e assemelhados deverão ser providas de instalação especial para coleta e eliminação de lixo hospitalar de acordo com as normas emanadas do órgão competente, distinguindo-se da coleta pública de lixo comum.

**Art. 239.** O depósito central de lixo deverá ter:

**I.** dimensão mínima de 1,20m<sup>2</sup> (um metro quadrado e vinte centímetros quadrados) e pé-direito mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

**II.** área calculada na base de 0,50m<sup>3</sup> (cinquenta decímetros cúbicos) para cada 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área construída, não podendo ser inferior a 1,20m<sup>2</sup> (um metro quadrado e vinte centímetros quadrados);

**III.** porta de acesso com dimensões mínimas de 0,80m (oitenta centímetros) de largura e 2,00m (dois metros) de altura;

**IV.** as paredes, os pisos e o teto revestidos com material liso, lavável, impermeável e resistente a produtos corrosivos;



V. ponto de água e ralo para escoamento da água de lavação.

### **SEÇÃO XIII**

#### **DAS INSTALAÇÕES DE ELEVADORES**

**Art. 240.** A fabricação e instalação de elevadores deverão obedecer às normas da ABNT.

**Parágrafo único.** Além das normas citadas no *caput* deste artigo, a instalação de elevadores deverá atender ao seguinte:

**I.** nos edifícios de uso residencial, é obrigatória a existência, em todos os pavimentos, de indicadores luminosos de chamada registrada e indicadores de posição ou de subida e descida;

**II.** nos edifícios não residenciais, é obrigatória a existência, em todos os pavimentos, de indicadores luminosos de chamada registrada, indicadores de posição ou de subida e descida e indicadores sonoros de aproximação;

**III.** em qualquer caso, é obrigatória, no pavimento de acesso, a existência de indicadores luminosos de posição e de chamada registrada;

**IV.** no interior da cabine, deverão existir indicadores luminosos de posição e de chamada registrada;

**V.** é obrigatória a instalação de dispositivo que mantenha a iluminação no interior das cabines na ocorrência de falta de energia elétrica ou pane no sistema.

**Art. 241.** Qualquer equipamento mecânico de transporte vertical não poderá se constituir no único meio de circulação e acesso às edificações e unidades autônomas.



**Art. 242.** Deverão ser servidas por elevadores de passageiros as edificações residenciais com mais de 5 (cinco) pavimentos, a contar do pavimento térreo.

§1º. No cômputo dos pavimentos e no cálculo do desnível, não serão considerados o ático ou o pavimento de cobertura de uso privativo de andar inferior contíguo, desde que não configurem utilização de uso permanente ou provisório.

§2º. A exigência prevista no *caput* deste artigo não se aplica aos empreendimentos Residenciais de Interesse Social.

**Art. 243.** Deverão ser servidas por elevadores de passageiros as edificações comerciais e industriais com 2 (dois) ou mais pavimentos.

**Parágrafo único.** Para os efeitos deste artigo, serão também considerados no cômputo dos pavimentos os subsolos, pavimentos-garagem, pilotis e sobrelojas.

**Art. 244.** Em qualquer caso, o número de elevadores a ser instalado dependerá do cálculo de tráfego, obedecidas as normas da ABNT.

**Art. 245.** Todos os pavimentos deverão ser servidos, obrigatoriamente, pelo mínimo de elevadores determinado nesta seção.

**Parágrafo único.** Os mezaninos e jiraus que não tiverem acesso ao público não precisam ser servidos por elevador.

**Art. 246.** Com a finalidade de assegurar o uso por pessoas com deficiência, o único ou pelo menos 1 (um) dos elevadores deverá:

I. estar situado em local acessível;



- II. estar situado em nível com o pavimento a que servir ou estar interligado ao mesmo por rampa;
- III. ter porta com vão livre não inferior a 0,80m (oitenta centímetros);
- IV. servir ao estacionamento em que haja previsão de vagas de veículos para pessoas com deficiência;
- V. seguir as regras de acessibilidade das normas da ABNT.

**Art. 247.** Será obrigatória a instalação de elevador em edificações que possuam mais de 1 (um) pavimento e lotação superior a 600 (seiscentas) pessoas e que não possuam rampas para atendimento da circulação vertical.

**Art. 248.** Os espaços de circulação fronteiros às portas dos elevadores, em qualquer pavimento, deverão ter dimensão não inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), medida perpendicularmente à porta do elevador, e largura mínima igual à da caixa de corrida.

**Parágrafo único.** Quando posicionados frente a frente, os elevadores deverão obedecer, entre si, à distância mínima de 3,00m (três metros), medida no eixo de suas portas externas.

**Art. 249.** Os halls de acesso a todos os elevadores em cada pavimento deverão ser interligados com a circulação vertical coletiva, seja esta por meio de escadas ou rampas.

**Art. 250.** Edifícios mistos deverão ser servidos por elevadores exclusivos para a atividade residencial e exclusivos para a atividade



comercial e de serviços, devendo o cálculo de tráfego ser feito separadamente, conforme legislação específica.

### SEÇÃO XIV

#### DAS INSTALAÇÕES DE ESCADAS E ESTEIRAS ROLANTES

**Art. 251.** A fabricação e instalação de escadas e/ou esteiras rolantes deverão obedecer às normas da ABNT.

**Parágrafo único.** Os patamares de acesso e saídas das escadas e/ou esteiras rolantes terão largura e comprimento não inferiores a 2 (duas) vezes a respectiva largura.

### SEÇÃO XV

#### DA RECEPÇÃO DE CORRESPONDÊNCIA

**Art. 252.** Todas as edificações deverão possuir caixas receptoras de correspondência, de acordo com as normas da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT.

**Parágrafo único.** O disposto no *caput* deste artigo não se aplica às edificações onde a portaria faça a recepção da correspondência.

### SEÇÃO XVI

#### DAS INSTALAÇÕES DE PARA-RAIOS





**Art. 253.** É obrigatória a instalação de para-raios com observância das normas específicas, nas edificações abaixo elencadas:

**I.** prédios de apartamentos com 4 (quatro) ou mais pavimentos, ou piso a mais de 12,00m (doze metros) acima da soleira de entrada de pedestres;

**II.** prédios de escritórios com 4 (quatro) ou mais pavimentos, ou piso a mais de 12,00m (doze metros) acima da soleira de entrada de pedestres;

**III.** hotéis e motéis com mais de 20 (vinte) quartos para hóspedes, com 4 (quatro) ou mais pavimentos e piso a mais de 12,00m (doze metros) acima da soleira de entrada de pedestres;

**IV.** estabelecimentos de ensino;

**V.** supermercados, mercados, terminais rodoviários, postos de combustíveis;

**VI.** locais de reunião com lotação superior a 100 (cem) pessoas.

**Parágrafo único.** Os edifícios isolados que se elevem a mais de 12,00m (doze metros) acima das construções vizinhas abrangidas por um círculo de raio 80m (oitenta metros), com centro coincidindo com o da parte mais elevada da edificação em questão, devem ser dotados de para-raios.

## SEÇÃO XVII

### DAS INSTALAÇÕES DE PISCINAS

**Art. 254.** As piscinas e caixas d'água deverão ter estrutura apta para resistir à pressão da água que incide sobre as paredes e o fundo, bem como do terreno circundante, quando enterradas.

**§1º.** Para efeito deste Código, as piscinas se classificam nas 4 (quatro) categorias abaixo descritas:



- I.** piscinas de uso público: as utilizáveis pelo público em geral;
- II.** piscinas de uso coletivo restrito: as utilizáveis por grupos restritos, tais como, condomínios, escolas, entidades, associações, hotéis, motéis e congêneres;
- III.** piscinas de uso familiar: as de residências unifamiliares;
- IV.** piscinas de uso especial: as destinadas a outros fins que não o esporte ou a recreação, tais como as terapêuticas e outras.

§2º. Nenhuma piscina poderá ser construída ou funcionar sem que atenda às especificações do projeto aprovado, obedecidas às disposições deste Código e as normas da ABNT aplicáveis.

§3º. As piscinas de uso público e de uso coletivo restrito deverão possuir alvará de funcionamento, que será fornecido pela autoridade sanitária, após a vistoria de suas instalações.

§4º. É obrigatório o controle médico sanitário dos banhistas que utilizem as piscinas de uso público e de uso coletivo restrito.

§5º. As piscinas constarão, no mínimo, de tanque, sistema de circulação ou de recirculação, vestiários e conjuntos de instalações sanitárias.

§6º. O tanque obedecerá às seguintes especificações mínimas:

- I.** revestimento interno de material resistente, liso e impermeável;
- II.** o fundo não poderá ter saliências, reentrâncias ou degraus;
- III.** a declividade do fundo, em qualquer parte da piscina, não poderá ter mudanças bruscas, não podendo, até 1,80m (um metro e oitenta centímetros) de profundidade, ser maior do que 7% (sete por cento);
- IV.** as entradas de água deverão estar submersas e localizadas de modo a produzir circulação em todo o tanque, observado o seguinte:



- a) o tanque poderá estar localizado a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas e de edificações somente se comprovar a utilização de impermeabilizações eficientes que não causem infiltrações para moradores confrontantes;
- b) em todos os pontos de acesso à área do tanque, é obrigatória a existência de lava-pés, com dimensões mínimas de 2,00m (dois metros) por 2,00m (dois metros) e de 0,20m (vinte centímetros) de profundidade útil, nos quais deverá ser mantido cloro residual acima de 25mg/litro (vinte e cinco miligramas por litro).

§7º. Os vestiários e as instalações sanitárias de piscinas de uso coletivo, independentes por sexo, conterão pelo menos:

**I.** lavatórios e bacias sanitárias, estas localizadas de forma a facilitar sua utilização antes dos chuveiros, na proporção de 1 (um) para cada 60 (sessenta) homens e 1 (um) para cada 40 (quarenta) mulheres;

**II.** mictórios, na proporção de 1 (um) para cada 60 (sessenta) homens;

**III.** chuveiros, localizados de forma a tornar obrigatória a sua utilização antes da entrada dos banhistas na área do tanque, na proporção de 1 (um) para cada 40 (quarenta) banhistas.

§8º. A área do tanque será isolada, por meio de divisória adequada, sendo que o ingresso nessa área somente será permitido após a passagem obrigatória por chuveiro.

## CAPÍTULO XVII

### DAS INSTALAÇÕES DE EQUIPAMENTOS EM GERAL



**Art. 255.** A fabricação e instalação de qualquer tipo de equipamento deverão atender às normas da ABNT e legislação específica, quando existente.

## **CAPÍTULO XVIII DAS ÁREAS VERDES**

**Art. 256.** As áreas determinadas como “Áreas Verdes” de empreendimentos residenciais condominiais têm caráter privativo, com acesso restrito apenas a moradores possuidores das frações das unidades residenciais.

**Art. 257.** As áreas determinadas como “Áreas Verdes” de empreendimentos de loteamentos residenciais abertos ou de bolsões residenciais têm caráter público, podendo ser por todos acessadas.

**Parágrafo único.** O acesso de bolsões residenciais e loteamentos de que trata o *caput* deste artigo, que possuam cancelas legalmente instituídas como Bolsões Residenciais, devem admitir o acesso de todos após identificação prévia.

**Art. 258.** A área verde deve, obrigatoriamente, possuir piso drenante e permeável, podendo possuir uso de recreação, prática de esportes e lazer, sendo vedado o acesso de veículos.

**Parágrafo único.** É admissível execução de piso impermeável para pedestres na área verde somente quando sua área total não ultrapasse 5% (cinco por cento) da área total exigida.

**Art. 259.** É permitida a utilização de todo tipo de vegetação nas áreas verdes, exceto em áreas de APP, de preferência utilizando-se árvores



frutíferas, arbustivas e grama, contanto que o uso dessa vegetação não impeça o acesso e livre trânsito de usuários.

**Art. 260.** Paredes verdes verticais poderão ser adotadas nos empreendimentos residenciais e não residenciais, utilizando no máximo 5% (cinco por cento) do cômputo total exigido como área verde previsto neste Código.

## CAPÍTULO XIX DA ACESSIBILIDADE

### SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 261.** As edificações deverão seguir as disposições da legislação vigente, em especial às regras de acessibilidade previstas na NBR 9050 da ABNT, com relação ao entorno da edificação, entradas, saídas, corredores internos, circulação, mobiliários, escadas, elevadores, sinalização e comunicação, balcões, portas, altura de equipamentos e sanitários.

**Parágrafo único.** Os seguintes critérios e parâmetros técnicos em acessibilidade devem ser observados:

**I.** comunicação e sinalização: horizontal e vertical, incluindo as formas:

- a) visual, realizada por meio de textos ou figuras;
- b) tátil, realizada por meio de caracteres ou figuras em relevo e braille;



c) sonora, realizada por meio de recursos auditivos;

**II.** acessos e circulação: rotas de fuga, áreas de descanso, rampas e escadas, corrimãos e guarda-corpos, equipamentos eletromecânicos, circulação interna e externa, vagas para veículos;

**III.** sanitários e vestiários: localização, sinalização e quantificação, respeitando aos parâmetros da norma no que diz respeito à instalação de bacia, mictório, lavatório, boxe de chuveiro, acessórios e barras de apoio, além das áreas de circulação, transferência, aproximação e alcance;

**IV.** equipamentos urbanos: observando os locais de reunião, ambulatórios, comércio e serviço e atendimento ao público;

**V.** mobiliários: bebedouros, telefones, mesas ou superfícies para refeições, balcões, bilheterias, equipamentos de autoatendimento e vegetação, observando altura, área de aproximação, quantidades, rotas acessíveis e sinalização.

**Art. 262.** Os processos de aprovação, reforma, regularização e anistia de edificações deverão, obrigatoriamente, prever a implantação de dispositivos descritos nesse Código para atender às necessidades de acessibilidade para pessoas com deficiência.

## **SEÇÃO II**

### **DO PASSEIO PÚBLICO/CALÇADA**

**Art. 263.** O passeio deve ser organizado em 3 (três) faixas diferenciadas, sendo:

**I.** faixa de serviço: localizada em posição adjacente à guia, deverá ter no mínimo 0,30m (trinta centímetros) e ser destinada à instalação de



equipamentos e mobiliário urbano, à vegetação e às outras interferências existentes nos passeios, tais como tampas de inspeção, grelhas de exaustão e de drenagem das concessionárias de infraestrutura, lixeiras, postes de sinalização, iluminação pública e eletricidade e caixas de correios;

**II.** faixa livre: área destinada exclusivamente à livre circulação de pedestres, desprovida de obstáculos, equipamentos urbanos ou de infraestrutura, mobiliário, vegetação, floreiras, rebaixamento de guias para acesso de veículos ou qualquer outro tipo de interferência permanente ou temporária, devendo possuir largura mínima de 1,70m (um metro e setenta centímetros);

**III.** faixa de acesso: área mínima necessária para a acomodação das interferências resultantes da implantação, do uso e da ocupação das edificações existentes na via pública, desde que devidamente justificados e autorizados pelo órgão público competente, de forma a não interferir na faixa livre. Em relação a sua localização na calçada, é caracterizada pelo espaço excedente entre a faixa livre e o limite da edificação, sendo recomendável para passeio com mais de 2,00m (dois metros).

§1º. Na análise prévia de loteamento, deverá ser considerada uma faixa livre destinada à circulação com largura mínima de 1,70m (um metro e setenta centímetros).

§2º. Quando a acomodação na faixa de acesso demandar algum sacrifício da faixa de serviço, deve ser evitada a instalação de equipamentos, mobiliários urbanos e outros nesta última.

**Art. 264.** Os pisos devem ter superfície regular, firme, estável e antiderrapante sob qualquer condição, que não provoque trepidação em dispositivos com rodas, sendo recomendado evitar a utilização de padronagem que possa causar sensação de insegurança como, por exemplo,





estampas que, pelo contraste de cores, possam causar a impressão de tridimensionalidade.

**Parágrafo único.** Os pisos permitidos para calçadas são placa de concreto, pavimento intertravado, cerâmica antiderrapante, ladrilho hidráulico, concreto estampado, concreto desempenado, placas de granito (ou similares) antiderrapante e piso drenante.

**Art. 265.** As tampas de caixas de inspeção e de visita devem estar absolutamente niveladas com o piso onde se encontram e eventuais frestas devem possuir dimensão máxima de 15,00mm (quinze milímetros).

**§1º.** As tampas devem ser firmes, estáveis e antiderrapantes sob qualquer condição e a eventual textura de sua superfície não pode ser similar à dos pisos táteis de alerta ou direcionais.

**§2º.** As tampas devem atender às normas da ABNT.

**Art. 266.** Os telefones públicos das calçadas devem estar dentro da faixa de serviço das calçadas e deve possuir piso tátil de alerta em todo o seu entorno.

**§1º.** A altura dos telefones deve ser adequada a 1,20m (um metro e vinte centímetros) da tecla 5 (cinco) e o fio com 0,75m (setenta e cinco centímetros) de comprimento.

**§2º.** Os telefones devem atender às normas da ABNT.

### **SEÇÃO III**

### **DA COMUNICAÇÃO E SINALIZAÇÃO**



**Art. 267.** As formas de comunicação e sinalização adotadas são estabelecidas na seguinte conformidade:

**I.** visual é realizada por meio de textos ou figuras;

**II.** tátil é realizada por meio de caracteres em relevo, Braille ou figuras em relevo;

**III.** sonora é realizada por meio de recursos auditivos.

**Parágrafo único.** A comunicação e sinalização devem atender à NBR 9050 da ABNT.

**Art. 268.** A indicação de acessibilidade das edificações, do mobiliário, dos espaços e dos equipamentos urbanos deve ser feita por meio do símbolo internacional de acesso.

§1º. A representação do Símbolo Internacional de Acesso (SIA) consiste em pictograma branco sobre fundo azul.

§2º. O SIA pode, opcionalmente, ser representado em branco e preto (pictograma branco sobre fundo preto ou pictograma preto sobre fundo branco), sendo que a figura deve estar sempre voltada para o lado direito.

§3º. O SIA não pode ser estilizado ou sofrer qualquer modificação.

## SEÇÃO IV

### DOS ACESSOS E CIRCULAÇÃO

**Art. 269.** Nos acessos das edificações, deverá existir o SIA indicando a entrada acessível.

§1º. Deve ser prevista a sinalização informativa, indicativa e direcional da localização das entradas acessíveis.



§2º. As entradas e saídas devem atender às normas da ABNT.

**Art. 270.** A circulação horizontal deve ser livre de barreiras.

§1º. O piso deve ter superfície regular, firme, estável e antiderrapante sob qualquer condição, que não provoque trepidação em dispositivos com rodas, sendo recomendado evitar a utilização de padronagem que possa causar sensação de insegurança como, por exemplo, estampas que, pelo contraste de cores, possam causar a impressão de tridimensionalidade.

§2º. A circulação horizontal deve atender às normas da ABNT.

**Art. 271.** Os desníveis de qualquer natureza no piso devem ser evitados em rotas acessíveis.

§1º. Eventuais desníveis devem observar as seguintes regras:

**I.** até 5mm (cinco milímetros) não demandam tratamento especial;

**II.** desníveis superiores a 5,00mm (cinco milímetros) até 15,00mm (quinze milímetros) devem ser tratados em forma de rampa, com inclinação máxima de 50% (cinquenta por cento);

**III.** desníveis superiores a 15,00mm (quinze milímetros) devem ser considerados como degraus e ser sinalizados com piso tátil de alerta.

§2º. Os desníveis devem atender às normas da ABNT.

**Art. 272.** As grelhas e juntas de dilatação devem estar preferencialmente fora do fluxo principal de circulação e instaladas transversalmente nas rotas acessíveis.



**Parágrafo único.** Os vãos resultantes dentre as hastes das grelhas e/ou frestas das juntas de dilatação devem possuir dimensão máxima de 15,00mm (quinze milímetros).

### SEÇÃO V

#### DA CIRCULAÇÃO VERTICAL

**Art. 273.** As rampas devem ter inclinação máxima de 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento), observando-se, ainda, o seguinte:

**I.** inclinação transversal não pode exceder 2% (dois por cento) em rampas internas e 3% (três por cento) em rampas externas;

**II.** a largura mínima recomendável é de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), sendo o mínimo admissível de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

**§1º.** Quando não houver paredes laterais, as rampas devem ter guias de balizamento.

**§2º.** Os corrimãos devem ter prolongamento de 0,30m (trinta centímetros) e em duas alturas.

**Art. 274.** Os degraus e escadas fixas em rotas acessíveis devem estar associados à rampa ou equipamento de transporte vertical, como plataformas ou elevadores.

**§1º.** O piso tátil para sinalização deverá ter largura mínima de 0,25m (vinte e cinco centímetros), localizado antes do início e após o término de cada segmento de escada fixa.



§2º. Todo degrau ou escada deve ter sinalização visual na borda do piso, em cor contrastante com a do acabamento, medindo entre 0,02m (dois centímetros) e 0,03m (três centímetros) de largura.

§3º. Os corrimãos devem ter prolongamento de 0,30m (trinta centímetros) e em duas alturas.

**Art. 275.** Nas escadas e esteiras rolantes, deve haver sinalização visual e tátil informando as instruções de uso.

**Parágrafo único.** Deve haver também sinalização com piso tátil de alerta no início e fim, bem como em todo o entorno do alçapão de manutenção.

**Art. 276.** Os corrimãos devem ter seção circular entre 0,03m (três centímetros) e 0,045m (quarenta e cinco milímetros) de diâmetro, devendo ser deixado um espaço livre de 0,04m (quatro centímetros), no mínimo, entre a parede e o corrimão.

§1º. Os corrimãos devem ter prolongamento mínimo de 0,30m (trinta centímetros), no início e no término de escadas e rampas, bem como acabamento recurvado nas extremidades, para maior segurança das pessoas.

§2º. Os corrimãos deverão ser instalado em ambos os lados das escadas fixas e rampas e possuir altura associada de 0,70m (setenta centímetros) e de 0,92m (noventa e dois centímetros), medidos de sua geratriz superior ao piso acabado, sendo que, para corrimãos em rampas, a primeira altura de 0,70m (setenta centímetros) é destinada principalmente ao uso de pessoas em cadeiras de rodas, e, para as escadas, a primeira altura é destinada principalmente ao uso de pessoas de baixa estatura (nanismo) e crianças.



§3º. A instalação dos corrimãos é obrigatória nos dois lados de escadas e rampas, que deverão ser contínuos, inclusive nos patamares.

§4º. As escadas e rampas que possuírem largura superior a 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) devem ter corrimãos centrais, podendo ser interrompidos quando instalados em patamares com comprimento superior a 1,40m (um metro e quarenta centímetros), garantindo-se, neste caso, o espaçamento mínimo de 0,80m (oitenta centímetros), entre o término de um segmento de corrimão e o início do seguinte, para a passagem de uma pessoa.

§5º. Os corrimãos devem possuir sinalização em braille, no seu começo e final, indicando o andar correspondente.

§6º. Os corrimãos devem ter anel com textura contrastante com a sua superfície, instalado 1,00m (um metro) antes das extremidades, dos dois lados.

§7º. Os guarda-corpos devem ter altura mínima de 1,05m (um metro e cinco centímetros).

**Art. 277.** Os elevadores deverão garantir acesso a todos os pavimentos.

§1º. A cabina deverá ter dimensões mínimas de 1,10m (um metro e dez centímetros) por 1,40m (um metro e quarenta centímetros).

§2º. Deverão existir botoeiras sinalizadas em braille ao lado esquerdo do botão correspondente.

**Art. 278.** As plataformas podem ser utilizadas nos planos vertical ou inclinado, sendo que, em ambos os casos, deve-se garantir que a projeção do seu percurso esteja sinalizada no piso, observando-se, ainda, o seguinte:



**I.** a plataforma não deverá obstruir a escada, sendo que, neste caso, usa-se a plataforma basculante;

**II.** as portas ou barras não deverão ser abertas se o desnível entre a plataforma e o piso for superior a 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros);

**III.** o SIA deverá estar visível em todos os pavimentos para indicar a existência da plataforma móvel;

**IV.** as barras de proteção deverão ser acionadas manualmente pelo usuário;

**V.** deverá existir proteção de guarda-corpo no fosso da plataforma;

**VI.** a plataforma deverá possuir anteparos com a função de “guarda-rodas”, com altura mínima de 0,10m (dez centímetros) em todas as laterais, mantendo-se, se houver queda de energia, na posição elevada;

**VII.** alarmes sonoro e luminoso deverão indicar o seu movimento.

## CAPÍTULO XX

### DAS ÁREAS COMPUTÁVEIS, COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO E TAXA DE OCUPAÇÃO

**Art. 279.** Empreendimentos que possuem no pavimento térreo equipamentos de uso coletivo terão suas áreas computadas conforme tabela constante do Anexo I desta Lei Complementar.

**Art. 280.** Para fins de aplicação dos índices de ocupação e aproveitamento do solo, observados os limites estabelecidos neste Código, não são considerados como área construída computável para fins de Coeficiente de Aproveitamento (CA):





**I.** o terraço aberto, com área construída máxima por pavimento equivalente a 10% (dez por cento) da área do pavimento;

**II.** o mobiliário definido como jirau, constituído de estrado ou passadiço, inclusive em estrutura metálica, instalado a meia altura em compartimento, com pé-direito máximo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros), sem permanência humana prolongada, ocupando, no máximo, 30% (trinta por cento) da área do compartimento;

**III.** a saliência, com as seguintes características e dimensões em relação ao plano da fachada da edificação:

**a)** elemento arquitetônico, ornato, ornamento, jardineira, floreira, brises soleil, aba horizontal e vertical, com até 0,20m (vinte centímetros) de profundidade;

**b)** viga, pilar com até 0,40m (quarenta centímetros) de avanço;

**c)** beiral da cobertura com até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura e 0,20m (vinte centímetros) de espessura;

**d)** marquise em balanço, em edificações multifamiliares de categoria R3, mistas, comerciais, de serviços e industriais, que avance, no máximo, com até 0,80m (oitenta centímetros) das faixas de recuos e com área máxima de 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) por pavimento;

**IV.** a área técnica, sem permanência humana, destinada a instalações e equipamentos;

**V.** a área construída do abrigo de lixo, quando tecnicamente justificado;

**VI.** no pavimento destinado a estacionamento de veículos, motocicletas e bicicletas:

**a)** o compartimento de uso comum de apoio ao uso da edificação, tal como vestiário, instalação sanitária e depósitos;



b) as áreas de uso comum de circulação de pedestres, horizontal e vertical (escada e corredor);

**VII.** no prédio residencial, as áreas cobertas de uso comum localizadas no pavimento térreo;

**VIII.** no prédio de uso não residencial:

a) o pavimento térreo sem vedação (pilotis), sendo admitido o fechamento do controle de acesso e as caixas de escada da edificação;

b) a circulação vertical de uso comum (poço de elevador e escada);

**IX.** no equipamento destinado à prestação de serviço público de uso coletivo, a cobertura de quadra esportiva, quando destinada à captação de água de chuva ou à instalação de sistema de energia solar de aquecimento de água e geração de eletricidade para utilização pela própria atividade desenvolvida na edificação.

## CAPÍTULO XXI

### DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 281.** Os projetos cujos requerimentos tenham sido protocolados antes da vigência deste Código serão analisados de acordo com a legislação anterior.

**Art. 282.** A edificação existente que vier a sofrer modificações com alvará dentro do prazo de vigência, em virtude de reforma ou reconstrução, deverá respeitar a legislação vigente antes da entrada em vigor deste Código.



**Art. 283.** A critério da Prefeitura, no interesse da preservação do patrimônio, poderão ser dispensadas de exigências do presente Código as reformas, restaurações e ampliações em edificações existentes e identificadas como de interesse histórico, artístico ou cultural, desde que regulamentadas pelos órgãos federais, estaduais e municipais.

**Art. 284.** Todas as edificações de uso coletivo deverão propiciar às pessoas com deficiência melhores e mais adequadas condições de acesso e uso, obedecidas às normas da ABNT e da legislação municipal específica.

**Art. 285.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 48, de 9 de novembro de 1984.

Prefeitura do Município de Cotia, em 07 de dezembro de 2.020.

**ROGÉRIO FRANCO**

**Prefeito**

Publicado e Registrado no Departamento de Atos Oficiais da Secretaria Municipal de Governo, em 07 de dezembro de 2.020.

**JOSÉ LOPES FILHO**

**Secretário Municipal de Governo**



### ANEXO I

#### Exclusão de áreas no computo de Taxa de Ocupação (TO) e Coeficiente de Aproveitamento (CA) – (art. 279)

| Área destinadas a                                     | Excluída de: |    |                 |
|---|--------------|----|-----------------|
|   | TO           | CA | Área construída |
| Abrigo de veículo em residência (1)                   | X            | X  |                 |
| Abrigo de medidores / Cabine de força                 | X            | X  | X               |
| Academia de ginástica                                 |              | X  |                 |
| Ático   |              | X  | X               |
| Barrilete   |              | X  | X               |
| Beirais (5)   | X            | X  |                 |
| Bicicletário  | X            | X  | X               |
| Brinquedoteca   | X            | X  |                 |
| Brises soleil / abas horizontais, verticais           | X            | X  | X               |
| Caixa d'água potável                                  | X            | X  | X               |
| Caixa d'água potável enterrada                        | X            | X  | X               |
| Casa de máquinas (3)                                  | X            | X  | X               |
| Churrasqueira   |              | X  |                 |
| Espaço cinema   |              | X  |                 |
| Cobertura de quadras esportivas (11)                  |              | X  |                 |
| Cobertura de tanques e pequenos telheiros (3)         | X            | X  | X               |
| Coberturas reguláveis (6)                             | X            | X  | X               |
| Dutos e Poço de elevadores                            |              | X  |                 |
| Escadas externa (7)                                   |              | X  |                 |
| Escada interna (8)                                    |              | X  |                 |
| Espaço de convívio de animais de estimação            |              | X  |                 |
| Espaço Gourmet  |              | X  |                 |
| Estacionamento de veículos nos térreos e subsolos (4) |              | X  |                 |
| Jardineira / Floreira                                 | X            | X  | X               |



|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| Lareiras (2)   |   | X |   |
| Marquises  | X | X | X |
| Molduras   | X | X | X |
| Ofurô ou Jacuzzi (3)                                   | X | X | X |
| Passagem cobertas                                      |   | X |   |
| Pérgola  | X | X | X |
| Pilotis  |   | X |   |
| Piscina coberta  |   | X |   |
| Piscina descoberta                                     |   | X |   |
| Portaria / bilheteria                                  | X | X | X |
| Rampa para PCD   | X | X | X |
| Salão de festas / Salão de jogos                       |   | X |   |
| Sacada e terraço aberto (5)                            | X | X |   |
| Sauna  |   | X |   |
| Tanque ou caixas de infiltração de águas pluviais (10) | X | X | X |
| Vestiário (9)  |   | X |   |

(1) Até 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados), o excedente entra em TO e CA;

(2) Até largura de 1,00m (um metro), o excedente entra em TO e CA;

(3) Não computável até 2,00m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) do equipamento, o excedente entra em TO e CA;

(4) Proibido utilizar faixa de recuo frontal;

(5) Possuindo largura máxima de 0,80m (oitenta centímetros), o excedente entra em área construída e CA;

(6) Não computável até 15,00m<sup>2</sup> (quinze metros quadrados);

(7) Só poderá possuir cobertura no pavimento mais elevado;

(10) Os tanques ou caixas previstos no Código de Obras devem estar enterrados para não entrarem no computo de TO, CA e área construída;

(11) Não computável quando destinada à captação de águas pluviais ou instalação de sistema de energia solar de aquecimento;



### ANEXO II

Construções que podem avançar sobre os recuos – (art. 76, §8º)

| Área destinadas a                         | Sobre Passeio | Uso de Recuos |       |          |
|---|---------------|---------------|-------|----------|
|   |               | frente        | fundo | laterais |
| Abrigo de veículo (1)                     |               | X             | X     | X        |
| Abrigo de medidores / cabine de força     |               | X             |       |          |
| Abrigo de gás                             |               |               | X     | X        |
| Ático                                     |               |               |       |          |
| Balcão ou terraços (2)                    |               | X             | X     | X        |
| Barrilete                                 |               | X             | X     | X        |
| Beirais                                   |               | X             | X     | X        |
| Bicicletário                              |               | X             | X     | X        |
| Caixa d'água vertical                     |               |               | X     | X        |
| Caixa d'água enterrada                    |               | X             | X     | X        |
| Casa de máquinas                          |               | X             | X     | X        |
| Churrasqueira                             |               | X             | X     | X        |
| Cobertura de tanques e pequenos telheiros |               |               | X     | X        |
| Cobertura lateral                         |               |               |       | X        |
| Caixa bancário eletrônico                 |               | X             | X     | X        |
| Coberturas reguláveis metálicas           |               | X             | X     | X        |
| Dutos e Poço de elevadores                |               |               |       |          |
| Edícula (3)                               |               |               | X     | X        |
| Escadas externa (descoberta)              |               | X             | X     | X        |
| Estacionamento de veículos nos subsolos   |               | X             | X     | X        |
| Guarita                                   |               | X             |       | X        |
| Lareiras                                  |               | X             | X     | X        |
| Marquises (5)                             | X             | X             |       |          |



# PREFEITURA DE COTIA

SECRETARIA DE GOVERNO

|   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|
| <b>Molduras ou motivos arquitetônicos</b> | X | X | X | X |
| <b>Ofurô ou Jacuzzi</b>                   |   | X | X | X |
| <b>Passagens cobertas</b>                 |   |   | X | X |
| <b>Pérgola</b>                            |   |   | X | X |
| <b>Pilotis</b>                            |   | X | X | X |
| <b>Piscina (4)</b>                        |   | X | X | X |
| <b>Plataforma elevatória para PCD</b>     |   | X | X | X |
| <b>Portaria / bilheteria</b>              |   | X |   |   |
| <b>Rampa para PCD</b>                     |   | X | X | X |
| <b>Sacada (2)</b>                         |   | X | X | X |
| <b>Toldo</b>                              | X | X | X | X |
| <b>Vitrines</b>                           |   | X | X | X |

- (1) No recuo frontal deve ser executado com material de caráter provisório e fácil remoção;
- (2) Até 0,80m (oitenta centímetros) de largura;
- (3) Admissível nos fundos em apenas 1 das laterais;
- (4) Admissível execução em recuo frontal com apresentação de nota em projeto como descrito no Código de Obras;
- (5) Executado com altura mínima de 5,00 do piso.